



## 저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

도시계획학 박사학위논문

호텔의 도시 인프라  
(Urban Infrastructure) 기능 연구  
- 1960년대 이후 서울을 중심으로 -

2016년 2월

서울대학교 대학원

환경계획학과

김 미 영

호텔의 도시 인프라  
(Urban Infrastructure) 기능 연구  
- 1960년대 이후 서울을 중심으로 -

지도교수 전 상 인

이 논문을 도시계획학 박사학위논문으로 제출함  
2015년 10월

서울대학교 환경대학원  
환경계획학과  
김 미 영

김미영의 도시계획학 박사학위논문을 인준함  
2016년 2월

위 원 장 \_\_\_\_\_ (인)

부위원장 \_\_\_\_\_ (인)

위 원 \_\_\_\_\_ (인)

위 원 \_\_\_\_\_ (인)

위 원 \_\_\_\_\_ (인)

## 국 문 초 록

호텔은 역사적으로 도시와 높은 공간적 친화력을 갖는다. 호텔은 대부분 도시에 입지할 뿐 아니라 도시의 경제발전이나 세계화의 지표가 되기도 한다. 또한 호텔은 그것이 입지한 도시는 물론 해당 국가의 이미지나 브랜드를 창출하며, 호텔 본래의 기능인 숙박에 더해 연회, 오락, 회의, 교육, 의료, 문화, 금융 등 다양한 도시 기능과 서비스를 포괄하면서 도시민의 일상과도 밀접히 관련된다. 이와 같은 도시와 호텔 사이의 긴밀성을 고려한다면, 호텔을 일종의 ‘도시 인프라스트럭처’(urban infrastructure)로 인식할 필요성과 가능성이 제기된다.

본 연구는 도시 인프라에 대한 이론적 재정립을 시도한 다음 이를 바탕으로 도시 인프라 차원에서 호텔의 기능과 속성을 논의하였다. 그리고 1960년대부터 2000년대까지 서울시 호텔을 대상으로 도시 인프라로서 호텔의 기능과 역할을 시기별로 나누어 분석하였다. 이를 통하여 호텔이라는 도시 인프라의 특성과 차별성을 발견하였고 그것에 따른 공간계획적 함의를 제시하고자 하였다.

연구 결과를 요약하면 다음과 같다. 오늘날 사회기반시설 곧, 인프라는 진화를 거듭하고 있으며 그 결과 인프라 개념에 대한 재인식과 재구성이 필요하다. 인프라는 더 이상 공공의 영역만으로 한정되거나, 물리적 실체만을 의미하거나, 경제적 생산활동을 지원하는 역할에 제한되지 않는다. 인프라는 민간 영역에 속하기도 하고 비물리적인 형태를 띠기도 하며, 직접 생산활동이 아닌 노동력 재생산에 기여하는 것까지 포괄한다.

이와 같은 도시 인프라의 전반적 재인식을 통해 호텔을 도시 인프라로서 이해할 수 있는 분석틀을 구축하였다. 호텔의 도시 인프라 기능은 크게 4가지 차원으로 구분되었는데, 경제성장 인프라, 공간생산 인프라, 지배·통치 인프라, 사회·문화 인프라가 바로 그것이다. 물론 이들 네 가지의 기능은 경제



가 항상 명확한 것은 아니다. 경우에 따라서 기능 간 중복 내지 혼재되기도 하며 특정 기능이 강세 혹은 약세를 보이기도 한다.

1960년대 이후 서울에서 도시 인프라로서 호텔의 기능은 다음과 같이 진화해 왔다. 1960~70년대 고도 경제성장 시기 호텔은 조국 근대화라는 국가적 목표 달성을 위한 경제개발 인프라이자 수도계획 인프라로서 주로 기능하였다. 1960년대 호텔은 정부가 직접 소유·운영하는 경우가 많았으며, 외국인을 대상으로 외화획득을 위한 수단으로 적극 육성되었다. 1970년대 들어 정부는 국영호텔을 재벌에게 불하하기 시작했고 차관 및 기술 도입, 합작투자 등을 통해 호텔업을 적극적으로 지원하면서 경제 성장의 동력으로 삼았다. 또한 호텔은 수도 서울의 면모를 일신하는 데도 일조하였다. 고층 호텔은 서울 도심재건의 방편으로서 국제적 도시미관을 형성하는데 기여하였으며, 특히 남산주변에 집중 배치된 고급 호텔은 수도 서울의 ‘정치적 경관’(political landscape)을 구성한 핵심 요소였다.

1980~90년대 호텔은 신도시 강남의 탄생에 있어 공간생산 인프라이자 사회문화 인프라였다. 1980년대 초 ‘영동’(永東) 개발 시대, 호텔은 강북과 접근성이 좋은 위치에 들어서면서 강북으로부터 인구 전입의 교두보였을 뿐 아니라 영동 개발의 공간적 거점 역할을 수행하였다. 1980년대 말 영동이 완전한 신도시 ‘강남’(江南)으로 변모하는 과정에서 테헤란로와 잠실 일대에 들어선 대규모 호텔들은 강남 개발의 기폭제로서 강남 건설을 본격적으로 선도하였다. 또한 영동 시대 호텔은 봄 타운의 영동 문화를 적극적으로 수용하고 창출하였으며, 강남 시대에 들어서는 강남 신흥 중상층의 계급형성과 계급 재생산을 위한 사회문화적 매개공간으로 작용하였다.

2000년대 이후 세계화·지방화 시대에 있어서 서울의 호텔은 세계도시 인프라 및 도시재생 인프라로서의 비중을 높이고 있다. 국제 관광시장이 대중적으로 확대되고 인바운드 관광객 구조가 변화하면서 중소규모 호텔의 강북 도심 회귀 및 신규 진입이 두드러지고 있으며, 이는 도심 활성화에 기여하고 있다. 대형 특급호텔의 경우, 국제의료, 국제회의, 인센티브 관광, 컨벤션, 전

시산업 등과 연계되면서 고부가가치 산업으로 재탄생하거나 쇼핑, 주거, 오피스, 문화시설 등과 결합하면서 복합용도개발(MXD)의 앵커 테넌트(anchor tenant)로서 자리매김하고 있다. 또한 이들은 부도심 지역의 재개발 수단으로 활용되면서 공간 구조상의 위상을 높이고 있다.

이 연구의 결론은 다음과 같다. 첫째, 호텔은 단순한 숙박·관광 공간이 아니라 핵심적 도시 인프라 가운데 하나로 재인식되어야 한다. 이는 도시 인프라에 대한 기존의 통념을 재고할 필요성을 제기할 뿐 아니라 호텔의 도시 인프라 기능에 대한 보다 깊이 있는 학술적 및 정책적 관심을 요구하는 것이다. 둘째, 1960년대 이후 최근까지 호텔은 양적 증대와 공간적 확산, 그리고 다양한 변신을 통해 서울의 도시계획, 도시경제, 도시문화, 도시계급, 도시경관, 강남북 균형, 수도계획, 세계화 등에 관련하여 중요한 역할을 수행하였다. 곧 호텔을 빼놓고서는 1960년대 이후 서울의 도시(계획)사는 미완으로 남아 있을 것이다.

셋째, 서울의 호텔업은 1960년대 초에는 한국적 특수성으로부터 출발하였으나 2000년대에 이르러서는 점차 국제적 보편성에 합류하는 추세이다. 호텔 종류의 다양화 및 세분화, 용도의 융복합화, 글로벌 체인 및 브랜드화 등이 바로 그것이다. 이러한 흐름은 세계화 시대와 더불어 서울시내 호텔의 역할과 위상이 더욱 증대할 것을 예고한다. 넷째, 도시 인프라로서 호텔은 나름의 차별적 특성을 갖고 있다. 호텔은 운영의 콘텐츠와 프로그램과 같은 소프트웨어가 외관이나 객실, 로비와 같은 하드웨어 못지않게 중요하며, 그 자체로서 보다는 주변 환경과의 상호 작용이 중요한 도시 인프라이다. 따라서 물리적 인프라를 넘어 문화 인프라 혹은 사회 인프라로서 호텔이 갖고 있는 특성은 공간계획에 있어서 각별한 유념을 요구한다.

마지막으로 앞으로 호텔학 혹은 호텔연구와 도시연구 혹은 도시계획학 분야가 결합될 때 시너지 효과를 높일 수 있을 것이다. 오늘날 도시 내 호텔의 기능이나 역할을 감안한다면 호텔연구와 도시연구는 이미 많은 공통분모 혹은 접점을 형성하고 있으나 여전히 이 두 분야는 서로 관심이 거의 없는

편이다. 이에 호텔연구와 도시연구가 서로 본격적으로 결합할 필요성과 가능성을 제안한다.

주요어 : 호텔, 도시 인프라스트럭처, 서울, 도시계획, 도시재생, 공간생산

학 번 : 2011-30725

# 목 차

제1장. 서론 .....	1
제1절. 연구배경 및 연구목적 .....	1
1. 연구배경 .....	1
2. 연구목적 .....	4
제2절. 연구대상 및 연구방법 .....	6
1. 연구대상 .....	6
2. 연구방법 .....	8
 제2장. 이론적 구성과 분석틀 .....	11
제1절. 도시와 인프라 .....	11
1. 인프라의 개념과 범위 .....	11
2. 인프라의 진화와 도시 .....	14
3. 도시 인프라의 기능과 효과 .....	16
제2절. 호텔과 도시 인프라 .....	21
1. 호텔과 도시의 발전 .....	21
2. 도시 인프라로서의 호텔 .....	25
제3절. 분석틀과 시기 구분 .....	32
1. 분석틀 .....	32
2. 시기 구분 .....	33

제3장. 서울시 호텔사(史) 개관 .....	35
제1절. 해방 이전 .....	35
1. 개항기 호텔의 등장 .....	35
2. 일제 시대 호텔의 성장 .....	37
제2절. 해방 이후 .....	40
1. 서울시 호텔의 시간적 진화 .....	40
2. 서울시 호텔의 공간적 확산 .....	46
제4장. 호텔과 1960~70년대 고도 경제성장 .....	52
제1절. 경제개발 인프라 .....	52
1. 호텔과 외화조달 .....	52
2. 호텔과 경제발전 .....	58
제2절. 수도계획 인프라 .....	64
1. 호텔과 도심 재건 .....	64
2. 호텔과 강북 재개발 .....	71
3. 호텔과 남산경관 .....	76
제3절. 소결 .....	84
제5장. 호텔과 1980~90년대 강남의 탄생 .....	85
제1절. 공간생산 인프라 .....	85
1. 호텔과 영동(永東) 개발 .....	85
2. 호텔과 강남(江南) 건설 .....	90

제2절. 사회문화 인프라 .....	97
1. 호텔과 영동 도시문화 .....	97
2. 호텔과 강남 중상층 계급 .....	102
제3절. 소결 .....	111
 제6장. 호텔과 2000년대 세계화·지방화 .....	112
제1절. 세계도시 인프라 .....	112
1. 국제관광의 대중화 .....	112
2. 호텔의 글로벌 융복합산업화 .....	120
제2절. 도시재생 인프라 .....	125
1. 호텔과 도심 활성화 .....	125
2. 호텔과 부도심 재개발 .....	129
제3절. 소결 .....	136
 제7장. 결론 .....	137
 ▪ 참 고 문 헌 .....	141
▪ Abstract .....	160

## 표 차 례

표 1. 연구방법 .....	9
표 2. 심층 인터뷰 대상 .....	10
표 3. 호텔 그룹별 운영 브랜드 .....	29
표 4. 올림픽대회 지정호텔 및 보유객실 .....	43
표 5. 관광수지 현황(1985년~1995년) .....	43
표 6. 1988년~2013년 서울시 등급별 호텔 추이 .....	46
표 7. 서울시 특급호텔의 시기별·권역별 분포 .....	49
표 8. 서울시 특급호텔의 공간적 확산 .....	50
표 9. 관광분야 외화수입(1963년~1967년) .....	54
표 10. 관광호텔 외국인 합작투자 현황 .....	62
표 11. 관광호텔 기술도입 현황 .....	63
표 12. 1960년대 주요 고층건물 현황 .....	68
표 13. 1970년대 주요 고층건물 현황 .....	70
표 14. 남산 일대 호텔의 개관연도 및 개관 당시 규모 .....	78
표 15. 호텔 관련 남산공원 용지 해제 내용 .....	82
표 16. 구별 유흥음식점 현황 .....	88
표 17. 구별 호텔 현황 .....	88
표 18. 영동 호텔의 부대시설 현황 .....	90
표 19. ‘관광숙박시설확충에대한특별법’(2012년)의 주요 내용 .....	115
표 20. 정부와 서울시의 관광숙박업 지원책 .....	116
표 21. 등급별·시기별 신규 호텔 개관 현황 .....	117

표 22. 서울시 호텔 등급별 객실 점유율 .....	118
표 23. 특급호텔 운영 그룹의 비즈니스 호텔 진출 현황 .....	119
표 24. ‘서울 MICE산업 육성 기본계획’(2015년) 주요 내용 .....	122
표 25. 서울시 Meeting 및 Convention분야 시설 유형별 개최 현황 .....	123
표 26. 서울시 Meeting 및 Convention분야 참가자 국가별 숙박시설 유형 .....	123
표 27. 2015년 서울시 주요 특급호텔 경영전략 및 비전 .....	124
표 28. 2001년~2015년 1월 등급별·입지별 신규호텔 현황 .....	125
표 29. 관광숙박시설 용적률 완화 범위 .....	127
표 30. 서울시 관광숙박시설 용적률 완화 현황 .....	128
표 31. 복합개발단지 내 입점한 호텔 .....	130
표 32. 서남권 복합용도개발(MXD) 현황 .....	131
표 33. 영동권 마이스 산업 육성 관련 서울시 계획 .....	135



## 그 립 차 례

그림 1. 호텔업의 법적 구분 .....	7
그림 2. 연구대상 .....	7
그림 3. 도시 인프라의 기능과 효과 .....	20
그림 4. 도시 인프라로서 호텔의 기능적 진화 .....	31
그림 5. 분석틀 .....	33
그림 6. 대불호텔 .....	37
그림 7. 손탁호텔 .....	37
그림 8. 반도호텔 전경(1957년) .....	39
그림 9. 조선폰텔 전경(1963년) .....	39
그림 10. 서울시 관광 호텔수 및 객실수 추이(1985년~1995년) .....	44
그림 11 전국 및 서울시 호텔수 추이 .....	45
그림 12 전국 및 서울시 호텔 객실수 추이 .....	45
그림 13. 외화조달 수단으로서 관광호텔 .....	55
그림 14. 조선폰텔(1973년) .....	65
그림 15. 리모텔링 실시 이전의 반도조선아케이드 전경(1964년) .....	67
그림 16. 건설 중인 코리아나호텔(1970년) .....	69
그림 17. 뉴코리아호텔 전경(1972년) .....	69
그림 18. 롯데호텔 전망대 광고 .....	70
그림 19. 재개발 전 소공동 화교촌 .....	74
그림 20. 프라자호텔 개관 당시 .....	74

그림 21. 정면의 프레지던트호텔과 건설 중인 롯데호텔 .....	75
그림 22. 롯데호텔 모형도 .....	75
그림 23. 1973년 남산공원 현황 .....	77
그림 24. 2015년 현재 남산 일대 호텔 현황도 .....	79
그림 25. 남산 타워호텔(1967년) .....	80
그림 26. 하얏트호텔과 남산타워 .....	81
그림 27. 하얏트호텔 개관광고 .....	81
그림 28. 남산 잠식에 대한 여론 .....	82
그림 29. 특정시설제한구역 구역도 .....	86
그림 30. 1980년~1985년 개관한 영동 호텔 .....	89
그림 31. 1986년~1988년 개관한 강남 호텔 .....	93
그림 32. 라마다르네상스 개관 광고 내 지도 .....	94
그림 33. 한국종합무역센터 복합단지 .....	94
그림 34. 잠실지구 토지이용계획(1974년) .....	95
그림 35. 잠실롯데월드 개관 당시 .....	95
그림 36. 1989년~2000년 개관한 강남호텔 .....	96
그림 37. 강북에서 영동으로 건너오는 차량 행렬 .....	98
그림 38. 삼정호텔 층별 구성 .....	100
그림 39. 리버사이드호텔 층별 구성 .....	100
그림 40. 팔래스호텔 개관 광고 .....	101
그림 41. 어린이날 호텔행사 관련 기사 .....	108
그림 42. 관광객 추이(2005년~2014년) .....	113
그림 43. 국적별 외래 관광객 비율(1995년~2013년) .....	114

그림 44. 2012년 이후 서울시 특2급 및 1급 신규 개관 호텔 현황 .....	126
그림 45. 국제교류복합지구 위치도 .....	135

# 제1장. 서론

## 제1절. 연구배경 및 연구목적

### 1. 연구배경

호텔은 역사적으로 도시와 밀접한 관계를 맺으며 발전해 왔다. 첫째, 호텔은 대부분 도시에 위치하는 경향이 있다. 도시화와 산업화가 진전되면서 본격적으로 등장한 호텔은 언제부턴가 도시에서라면 반드시 존재하는 공간으로 인식되고 있다. 호텔은 입지에 따라 리조트호텔(Resort Hotel), 고속도로호텔(Highway Hotel), 공항호텔(Airport Hotel) 등으로 점차 다양화 되고 있으나 호텔과 도시 사이의 공간적 친화력은 여전히 매우 높다. 호텔을 통해 도시를 읽을 수 있다는 의미에서 도시지리학자 줄레조는 호텔을 ‘도시의 창’이라 불렀다(줄레조, 2007).

둘째, 도시의 호텔은 해당 도시의 경제발전 수준이나 세계화의 지표가 되기도 한다. 호텔의 수량과 수준은 호텔 업계의 내부 사정에 그치는 것이 아니라 도시의 역량과 연결된다. 고급 호텔이 세계도시 간 도시 경쟁력을 측정·비교하는 핵심적 기준 가운데 하나로 사용되는 것은 이 때문이다. 곧 호텔은 도시의 관광·숙박 시설을 평가하는 기준을 넘어 해당 도시의 경제활동이나 사회문화 역량 등을 측정하는 바로미터이다(Glaeser et al., 2000; The Mori Memorial Foundation, 2013).<sup>1)</sup>

---

1) WEF(World Economic Forum)은 격년으로 세계 관광 경쟁력을 발표하는데, 호텔 객실 수와 호텔 가격은 ‘국가별 관광경쟁력지수’(TTCI: Travel & Tourism Competitiveness Index) 중 하나로 활용된다. 또한 일본의 모리재단(Mori Foundation)은 2008년부터 자체 지표 GPCI(Global Power City Index)를 개발하여 세계 주요 도시의 경쟁력을 평가하고 있는데, 고급 호텔의 객실 수와 호텔 수는 ‘문화 교류’ 분야를 평가하는 세부 지표 중 하나이다.

셋째, 호텔은 그것이 입지한 도시는 물론 해당 국가의 이미지나 브랜드를 창출하기도 한다. 기능적 특성상 호텔은 현지 지역주민 보다는 이방인이나 외지인의 이용이 상대적으로 많은 곳이다. 말하자면 호텔은 단기간에 외부적 시선을 향하여 강한 인상을 남길 공산이 높은 공간이다. 유명 호텔이나 고급 호텔이 도시의 얼굴이자 간판이 되는 경우가 많은 것은 이 때문이다. 세계 굴지의 프랜차이즈 호텔들과 그 나라의 대표적 토종 호텔은 세계도시로서의 위상을 상징할 뿐 아니라 더 나아가 국력과 국부(國富)를 표상하기도 한다(쇼지, 2008 참고).

넷째, 오늘날 호텔은 더 이상 관광객이나 투숙객들만 사용하는 공간이 아니다. 호텔은 외지인을 위한 숙박이라는 본래의 기능 이상으로 도시의 사회문화적 현상이나 지역주민의 일상에 점점 더 깊이 개입하는 추세다. 도시 속 호텔은 이방인이나 외부인이 단순히 스쳐가거나 잠시 머무르는 ‘섬 같은 공간’이 아니다. 대신 그것은 도시 속에서, 도시의 자연스러운 일부가 되어 가고 있다. 이런 의미에서 호텔을 ‘비-장소’(non-place)로 인식하는 통념은 더 이상 시대의 조류에 맞지 않는다(Auge, 1995 참고).<sup>2)</sup>

이처럼 도시와 호텔 사이의 긴밀한 친화성을 고려하면 호텔을 ‘도시 인프라스트럭처’(urban infrastructure)(이하 ‘도시 인프라’로 약칭) 가운데 하나로 인식할 필요성이 제기된다. 그리고 도시 인프라로서 호텔이 갖는 의미와 위상은 서울처럼 대도시일수록, 세계도시일수록 보다 더 두드러진다. 호텔의 도시 인프라 기능을 논의하기 위해서는 전통적인 인프라 개념, 곧 “생산 활동을 지원하기 위해 공공 부문이 공급하는 물리적 시설”(양지청, 1994:21)이라는 주장은 재고될 필요가 있다. 오늘날 인프라는 물리적·고정적 시설만을 의미하는 것이 아니며, 공공부문이 배타적으로 공급하는 것도 아니다. 또한 그것의 기능은 생산활동과 자본축적에 국한되지도 않는다.

---

2) Auge(1995)는 관계, 역사성, 정체성 등이 상실된 공항, 대형 쇼핑몰, 멀티플렉스 영화관 등의 장소를 ‘비-장소’(non-place)라고 일컬었다. 비-장소는 ‘장소가 없는 곳’이 아니라 ‘전통적인 장소가 아닌 곳’으로서 표지나 화면 등과 같은 비인간적 매개물에 의해 인간과 공간의 관계가 형성되기 때문에 ‘인간적인 장소’가 될 수 없다고 설명한다.

이 연구의 출발은 호텔을 도시 인프라 가운데 하나로 전제하는 것이다. 그 근거는 다음과 같다. 첫째, 호텔은 도시의 공간생산 및 공간가치 증대에 영향을 미친다. 전통적으로 도심에 위치하던 호텔은 도시 외곽으로 진출하면서 신도시 개발을 선도하기도 하며, 기존 도심의 재생이나 재개발을 실현하는 수단이 되기도 한다. 둘째, 호텔은 민간사업 영역이면서도 공공 부문에 의한 계획적 관리와 정책적 규제 대상이 되는 경우가 많다. 이는 호텔이 규모나 성격의 측면에서 도시 공간에 미치는 영향력과 파급력이 상대적으로 크기 때문이다.

셋째, 호텔의 사업 영역은 단순한 숙박·관광업 이상으로 도시 생활 전반으로 확산되고 있다. 오늘날 ‘도시 속의 도시’(City within a City)로서의 호텔은 비즈니스, 레저, 문화, 교육, 복지, 의료 등에 이르기까지 그것의 기능을 확대 혹은 다변화하고 있다(Katz, 1999:137; McNeill, 2008). 넷째, 최근 들어 전 세계적으로 호텔은 도시경제 발전을 위한 전략으로 크게 각광받고 있다. 호텔은 관광을 통해 고부가가치를 창출할 뿐 아니라 도시 단위의 브랜드 가치향상 및 경쟁력 강화를 위한 미래 산업으로서 주목받고 있다.

지금까지 국내외적으로 호텔과 도시를 직접적으로 연계한 연구는 거의 없었다. 그동안 호텔에 대한 국내 연구는 주로 호텔의 수익성이나 경영 효율성, 마케팅, 고용 시장 등과 관련된 것으로 호텔경영학과 호텔관광학 분야에 집중되어 왔다. 국외의 경우, 호텔 건축의 도시적 의미나 호텔 공간이나 이용 행태에 내재된 사회계급적 측면을 다룬 연구가 있기는 하지만, 대부분은 근대 초기의 구미 지역을 대상으로 하고 있다(Berger, 2005; Davidson, 2005; Dolkart, 2005; Sandoval-Strausz, 2008; Sherman, 2007).

도시와 호텔을 연계한 최근의 연구로서 가장 눈에 띄는 것은 줄레조(2007)의 것이다. 줄레조의 연구는 도시지리학, 도시사회학, 도시계획학의 관점에서 호텔을 접근했다는 점에서 의의가 결코 적지 않다. 하지만 이는 프랑스 지리학자로서 동아시아 고급 호텔의 독특한 위상과 기능에 주목한 국가 간 비교연구이다. 또한 줄레조의 연구는 호텔이 도시 중산층의 사교 장소로

기능하는 측면을 주로 다루고 있다. 줄레조의 연구가 호텔에 대한 계급적 접근이라면 이 논문은 상대적으로 호텔에 대한 도시적 접근에 해당한다.

## 2. 연구목적

이 연구의 목적은 다음과 같다. 우선 호텔을 도시 인프라로 인식하기 위해 인프라 및 도시 인프라에 대한 이론화 작업을 시도한다. 그동안 도시연구나 도시계획 분야에 있어서 도시 인프라는 주로 공공 영역에서 공급하는 철도, 도로, 항만, 상하수도 등 물리적 구조물 차원에서 논의되어 왔다. 호텔을 단순한 숙박·관광 공간이 아닌 도시 인프라 가운데 하나로 재인식하기 위해서는 도시 인프라의 개념, 범위, 형태, 기능 등을 이론적으로 구성할 필요가 있을 것이다.

이 연구의 핵심 목적은 호텔의 도시 인프라 기능을 서울을 대상으로 분석하는 것이다. 서울의 호텔 역사는 구한말이나 일제 시대까지 거슬러가지만, 본 연구는 서울에서 도시계획과 호텔산업이 본격적으로 출발한 1960년대 이후를 다룰 것이다. 이 논문의 분석 시기는 크게 세 가지이다. 1960~70년대 고도 경제성장 시기, 1980~90년대 강남의 탄생 시기, 그리고 2000년대 이후 세계화·지방화 시기가 바로 그것이다.

1960~70년대 고도 경제성장 시기는 수도 서울이 급속한 인구팽창을 경험하면서 동시에 국가주도 경제성장의 공간적 거점으로 육성되는 무렵을 의미하며, 1980~90년대 강남의 탄생 시기는 서울의 공간이 한강 이남으로 확장되면서 강남이 서울의 새로운 중심으로 부상하던 때를 의미한다. 세계화·지방화 시기는 2000년대를 전후하여 한편으로는 세계화가 문명사적 대세가 되면서 서울이 세계도시의 위상을 추구하게 되고, 다른 한편으로는 지방자치제 실시를 전후하여 서울의 공간계획이 중앙정부에서 지자체로 이동하는 추

세를 두드러지는 시기이다.

이 논문에서는 이들 세 시기 동안 서울의 호텔은 공간적으로 어떻게 분포되어 왔으며 도시 인프라로서 호텔의 주요 기능은 각각 무엇이었는지를 비교·분석하고자 한다. 덧붙여 1960년대 이후 2000년대까지 서울에서 호텔의 도시 인프라 기능이 역사적으로 어떻게 전환되고 진화되어 왔는지를 고찰함으로써 도시 인프라로서 서울의 호텔이 갖고 있는 한국적 특수성과 세계적 보편성을 발견하고자 한다.

이 연구의 또 다른 목적은 다양한 도시 인프라 가운데 호텔이 갖고 있는 차별적 특성을 파악하는 것이다. 다른 종류의 도시 인프라와 비교하여 도시 인프라로서의 호텔은 어떤 공통점과 차이점을 갖고 있는지를 살펴보고자 하는 것이다. 서울 시내 호텔의 부단한 성장과 변신 및 영역 확대 추이를 감안할 때 호텔이 도시계획, 도시경제, 도시개발, 도시재생, 도시경관 등에 대해 차지하는 도시 정책적 함의와 중요성은 아무리 강조해도 지나칠 수 없기 때문이다.



## 제2절. 연구대상 및 연구방법

### 1. 연구대상

이 연구는 1960년대 이후 서울시 호텔과 도시계획을 연구대상으로 한다. 1960년대는 우리나라가 전후 혼란을 딛고 국가주도 산업화를 시작한 시점 이면서 동시에 급속한 도시화에 따라 도시계획이 본격적으로 도입되는 시기이다. 서울 최초의 근대적 도시계획은 1936년 수립된 ‘경성시가지계획’이라고 할 수 있지만, 1962년 도시계획법과 건축법 제정, 1966년 도시기본계획의 수립 등 현대적 의미에서 서울 도시계획의 출발은 1960년대로 보는 것이 일반적이다(최상철, 2001).

도시계획의 본격적 시행과 더불어 호텔산업에 대한 국가의 관심이 획기적으로 증대하는 것 또한 1960년대 이후의 일이다. 이것의 배경은 관광환경 기반의 조성이었다. 1961년 한국 최초의 관광법인 관광사업진흥법 제정, 1962년 국제관광공사 설립, 1962년 관광호텔 등록제 실시 등 관광업과 더불어 호텔업에 대한 법제도적 기틀도 마련되기 시작하였다(인태정, 2007).

한편, 우리나라 호텔업은 문화체육부가 관할하고 관광진흥법에 의해 관리되고 있으며, 관광호텔업, 수상관광호텔업, 한국전통호텔업, 가족호텔업, 호스텔업, 소형호텔업, 의료관광호텔업으로 구분된다(관광진흥법 제3조 및 시행령 제2조).<sup>3)</sup> 이 중 관광호텔은 시설 규모 및 서비스 수준에 따라 5개 등급(특1급, 특2급, 1급, 2급, 3급)으로 세분되어 관리되고 있다.<sup>4)</sup> 우리나라는 1970년부터 관광호텔을 등급화하여 관리하기 시작하였고, 1971년 관광사

---

3) 우리나라 숙박시설은 등록 및 관할 부처에 따라 숙박업과 관광숙박업으로 이원화되어 있다. 보건복지부가 관할하고 공중위생관리법에 의해 관리되는 숙박업은 일반숙박업, 생활숙박업이 있으며(공중위생관리법 제2조), 문화체육관광부가 관할하고 관광진흥법에 의해 설립되는 관광숙박업은 호텔업과 휴양콘도미니엄으로 구분된다(관광진흥법 제3조).

4) 호텔업의 등급 결정 및 평가는 시설 영역(현관, 로비, 복도, 객실, 식당 및 주방부문 등), 서비스 영역(소비자 만족도), 부가 영역(건축 및 설비, 주차시설, 전기 및 통신 등) 부분으로 구성된다(관광진흥법 제19조 및 시행령 22조).

업진흥법 상에 ‘호텔업 등급제’를 공식적으로 도입하여 5등급제를 확립하였다. 1976년에는 4등급제로 개정되나 1988년 다시 5등급제로 변경되면서 2015년까지 유지되고 있다.<sup>5)</sup>

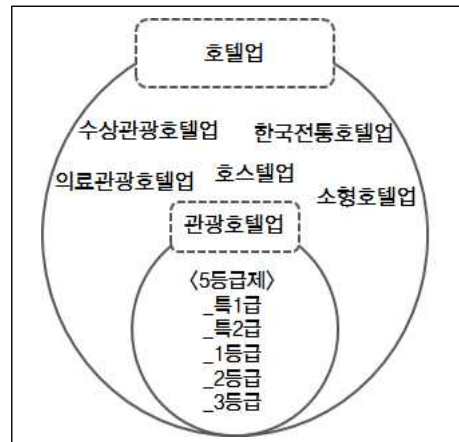


그림 1. 호텔업의 법적 구분

본 연구에서 다루는 호텔은 기본적으로 관광호텔 중 특급호텔(특1급+특2급)로 한정한다. 특급호텔은 일정 규모 혹은 일정 정도 이상의 시설과 서비스를 갖춘 호텔로서 대내외적으로 가장 중요한 숙박 시설일 뿐 아니라 도시구조나 도시경제 등 도시에 미치는 파급력이나 영향력이 가장 뚜렷하기 때문이다. 또한 이러한 이유에서 여러 종류의 호텔 가운데 도시계획 및 정책의 주된 대상이 되어왔던 것도 바로 특급호텔이다. 그러나 호텔업 등급제가 1970대 들어 시행되었다는 점에서 1960년대는 서울시 등록호텔을 중심으로 살펴볼 것이며, 등급제가 실시된 이후인 1970년대부터 특급호텔을 분석 대상으로 한다.

<등록제 실시>		<등급제 실시>			
1962	1970	1971	1976	1988	2015
	3등급제	5등급제	4등급제	5등급제	5성급제
관광	1등급	특급	특급	특1급	5성
일반	2등급	1등급	1등급	특2급	4성
	3등급	2등급	2등급	1등급	3성
		3등급	3등급	2등급	2성
		4등급		3등급	1성

그림 2. 연구대상

5) 2015년 1월부터는 5성 체제로 개편되었으나 2015년에 한해 한시적으로 5등급제와 병행하여 운영 중이다. 호텔 등급의 표지는 5등급제에서는 ‘무궁화’로, 5성급제에서는 ‘별’로 한다.

## 2. 연구방법

본 연구의 연구방법은 문헌연구 및 분석(literature review & analysis), 심층인터뷰(in-depth interview) 및 관찰(observation)로 구성된다. 첫째는 문헌연구 및 분석이다. 우선 서울시 도시계획과 관련해서 각종 단행본, 간행물, 보고서 등을 적극 활용하였다. 서울시 도시 개발의 흐름과 특성, 도시 형성 과정과 도시 조직의 변화 등에 관한 내용을 정리하기 위하여 서울시 도시기본(관리)계획, 지구단위계획 등 관련 계획(안), 정책 보고서, 통계자료 등의 공공 간행물과 도시사 및 도시계획 관련 단행본들을 검토하였다. 호텔 관련해서는 서울시내 호텔 관련 정책 및 제도, 호텔업 동향 등을 파악하기 위하여 호텔 자체에서 발간하는 홍보 책자 및 자료, 문화체육관광부와 한국관광호텔업협회에서 발간하는 통계 및 보고서 등을 활용하였다.

또한 1차 자료로서 중앙도시계획 회의록(1961년~1990년)과 서울시 도시계획위원회 회의록(1963년~2015년)을 검토하였다. 이는 호텔에 대한 도시계획적 해석과 시각이 역사적으로 어떻게 변화해왔는지를 파악하기 위한 작업이었다. 도시계획 회의록은 비공개 자료로서 국가기록원 기록물 열람 신청과 서울시 정보공개청구를 통해 이루어졌다.

과거 신문이나 잡지의 기사도 연구의 중요한 토대가 되었다. 연구의 시간적 범위가 1960년대까지 거슬러 올라간다는 점에서 이들은 과거 도시계획과 호텔에 대한 이슈들을 정리하는데 핵심 자료가 되었다. 일간지의 경우, 경향, 동아, 조선, 한겨레 등 주요 신문사 기사를 검토하였으며, 종합시사지(샘이 깊은 물, 신동아, 월간조선), 여성종합교양지(여원, 여성동아) 등도 당대 세태를 읽을 수 있다는 점에서 연구 자료에 포함하였다. 또한 호텔 업계의 주요 이슈, 행사, 마케팅 전략 등 업계 동향을 파악하기 위해서 1991년부터 발간된 국내 최초의 호텔 잡지 <호텔 & 레스토랑>을 검토하였다.

두 번째 연구방법은 심층 인터뷰 및 관찰이다. 이는 기존 문헌연구를 통해 발견한 사실을 재확인하거나 수정 및 보완할 수 있을 뿐 아니라 문헌에

서는 발견하지 못한 부분들을 파악하는데 효과적이었다. 심층 인터뷰는 크게 두 가지 목적으로 진행되었다. 우선 호텔 이용자(피트니스 회원권 및 멤버십 소유자), 호텔 종사자, 호텔 회원권 거래소 관계자 등을 대상으로 호텔의 사회문화적 기능과 역할에 대한 부분을 확인하였다. 또한 호텔업계 및 학계의 전문가 인터뷰를 통하여 최근 급변하고 있는 호텔업에 대해 객관적인 해석과 평가를 내리고자 하였다. 인터뷰 시간은 1인당 평균 2시간 정도 소요되었으며, 자유롭게 질의 응답하였다. 관찰의 경우, 호텔 레스토랑, 커피숍, 사우나 등에 드나들면서 호텔의 내부세계를 직접 확인하였다.

표 1. 연구방법

연구방법	자료 종류
문헌연구 및 분석 (Literature review & Analysis)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 도시사 및 도시계획 관련 단행본 및 공공 간행물</li> <li>· 호텔 관련 단행본 및 보고서</li> <li>· 호텔 홍보책자 및 업계 자료</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 중앙도시계획위원회 회의록(1961년~1990년)</li> <li>· 서울시도시계획위원회 회의록(1963년~2015년)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 일간지(경향, 동아, 조선, 한겨레 등)</li> <li>· 종합시사지(샘이 깊은 물, 신동아, 월간조선)</li> <li>· 여성종합교양지(여원, 여성동아)</li> <li>· 호텔 관련 잡지(호텔&amp;레스토랑)</li> </ul>
심층 인터뷰 및 참여관찰 (In-depth interview, Observation)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 호텔 이용자(피트니스 회원권 및 멤버십 소유자)</li> <li>· 호텔 회원권거래소 종사자</li> <li>· 호텔학 전공 교수</li> <li>· 호텔 디벨로퍼</li> <li>· 호텔리어</li> </ul>

표 2. 심층 인터뷰 대상

이름	성별 및 연령	직업	일시	특성
이**	여 (68세)	주부	2014.09.26. 2015.02.01.	· 1985년부터 서초구 방배동에 거주 · 1995년부터 현재까지 강남구 논현동 I호텔 멤버십 소유
박**	남 (63세)	개인사업	2014.10.02. 2015.01.14.	· 1983년부터 강남구 압구정동 거주 · 1990년부터 2005년까지 강남구 삼성동 G호텔 피트니스 회원권 소유
장**	여 (61세)	주부	2015.02.10.	· 1986년부터 서초구 반포동 거주 · 1990년~2000년까지 강남구 삼성동 G호텔 피트니스 회원권 소유 · 2000년부터 서초구 반포동 J호텔 피트니스 회원권 소유
김**	여 (62세)	주부	2015.02.27.	· 1992년부터 강남구 청담동 거주 · 1988년부터 현재까지 삼성동 G호텔 피트니스 회원권 소유
박**	남 (50대)	회원권 거래소 딜러	2014.10.01.	· 2003년부터 A회원권 거래소 근무
조**	남 (52세)	교수	2015.12.22.	· H대학교 관광학부 교수
손**	남 (57세)	도어맨	2014.11.21.	· 1984년부터 논현동 R호텔(구 N호텔) 도어맨으로 근무
서**	여 (49세)	호텔리어	2015.12.22.	· 1997년부터 2015년 현재까지 한남동 G호텔 근무(객실부, 판촉부)
이**	여 (39세)	호텔리어	2014.09.06	· 2005년부터 2015년 현재까지 삼성동 P호텔 근무(판촉부)
정**	남 (50대)	호텔 디벨로퍼	2015.12.08.	· M투어 리츠 대표이사

## 제2장. 이론적 구성과 분석틀

본 장에서는 호텔을 도시 인프라 가운데 하나로 재인식하기 위하여 인프라 및 도시 인프라에 대한 이론화 작업을 시도한다. 도시 인프라의 개념, 범위, 종류, 기능과 효과 등을 이론적으로 재구성하고 도시 인프라로서의 호텔이 갖는 기능과 속성을 도출한다. 이를 바탕으로 연구의 분석틀을 제시한다.

### 제1절. 도시와 인프라

#### 1. 인프라의 개념과 범위

‘기반시설’을 뜻하는 ‘인프라스트럭처’(infrastructure)는(이하 ‘인프라’로 약칭) 라틴어로 ‘하부’ 내지 ‘기반’이란 뜻을 지닌 ‘인프라’(infra)와 ‘구조’ 혹은 ‘건조물’을 의미하는 ‘스트루ktura’(structura)가 합쳐진 것이다. 이 개념은 근대 도시계획이 본격화되던 1875년 프랑스에서 “건물 혹은 토목공사의 기초”라는 의미로 사용되기 시작하였다(Konvitz, 1985:131). 그러다가 제2차 세계대전 때에는 베이스캠프, 활주로, 항만 등을 뜻하는 군사적 용어로 쓰이기도 하였다(Ahmed & Donovan, 1992; Perry, 1995:6).

인프라가 정책적 관심 내지 학문적 대상이 된 것은 20세기 중반 이후의 일이다. 제2차 대전 이후 신고전주의 경제학자들에 의해 그것의 의미가 보다 확대·발전하게 된 것이다. 이들은 생산활동에 직접적으로 투입되는 직접자본과 대비하여, 생산활동을 ‘전반적으로’ 혹은 ‘간접적으로’ 지원한다는 의미에 초점을 두어 ‘사회간접자본’(SOC: Social Overhead Capital)이란 용어를 보다 선호하였다(Seely, 1993:20; Youngson, 1967).

일반적으로 인프라는 ‘민간의 생산활동을 지원하는 공공재 중 자본의 성격을 지니는 것’(public capital)을 의미한다(변창흠, 2000; Musgrave & Musgrave, 1984:84; Samuelson, 1954). 도로, 철도, 항만, 상하수도 등과 같이 민간의 생산활동을 위해 꼭 필요하기는 하지만 그것이 지닌 비경합성(nonrivalness)과 비배제성(nonexcludability)때문에 시장원리를 통해서는 효율적으로 제공될 수 없는 것이다. 비경합성(nonrivalness)은 한 개인이 소비에 참여하더라도 다른 사람들이 얻는 편익이 감소하지 않는다는 것을 의미하며, 비배제성(nonexcludability)은 특정의 사람들을 재화의 소비에서 배제할 수 없음을 의미한다.

그러나 사회가 발전하고 기술이 발달하면서 이러한 방식으로 인프라의 개념을 규정하는 데에는 몇 가지 한계가 노정되었다(변창흠, 2000; 양지청, 1994). 첫째는 반드시 ‘생산활동’에 지원하는 자본으로 한정해야하는가의 문제이다. 경제활동을 생산활동과 노동력 재생산 활동으로 구분한다고 할 때, 후자를 담당하는 자본도 결국에는 자본축적을 지원한다는 점에서 인프라로 간주되어야 한다는 것이다.

둘째는 비경합성과 비배제성이라는 인프라의 본래적 속성이 극복되고 있다는 점이다. 기술 진보와 정보통신 발달 등 사회 조건의 변화함 따라 인프라가 제공하는 공공 서비스의 소비량을 측정하거나 이와 관련된 소요비용을 측정하는 것이 점차 가능해지고 있다. 곧 과거와 달리 인프라에 대해서 어느 정도의 배제와 경합이 발생하게 된 것이다(변창흠, 2000:12).

셋째는 공급주체에 있어서 과거에 비해 공공의 역할이 축소되고 민간의 역할은 보다 강조되고 있다. 물론 인프라는 방대한 투자 소요량과 긴 투자 회임기간으로 인해 그것의 건설이나 관리에 있어 국가의 역할은 여전히 막대하다. 그러나 사회의 발전으로 인프라의 배제성과 경합성이 증가하면서 민간에 의해 공급되거나 관리되는 시장재로서 성격이 강화되고 있음을 간과할 수는 없다(Ahmed & Donovan, 1992; Frischmann, 2012:4-5).

결국 ‘생산 기능을 지원하기 위해 공공에 의해 공급되는 물리적 시설’로

정의 되었던 인프라는 이제 재개념화가 불가피해졌다(변창흠, 2000:17; 양지청, 1994:21). 학자에 따라 규정하는 인프라의 유형과 범위가 상이한 것도 이 때문이다. 우선 공급 주체에 따른 정의는 더 이상 무의미한 것이 되었다. 국가의 역할이 축소되고 시장의 힘이 점점 커지면서 민영화, 탈공공화, 관민합작의 이름으로 민간이 직접 관할하는 경우가 허다하기 때문이다(변창흠, 2000:18).

둘째, 형태에 있어서는 물리적 하부구조 뿐 아니라 법제도, 보건, 치안, 교육, 정보통신, 미디어 등과 같이 비물리적 자원도 포함하는 영역으로 확대되고 있다(Herman & Ausubel, 1988:1; Edwards, 2003:188). 근래에는 지식의 원천으로서 인간 그리고 인간 생활과 경제의 기초 환경을 제공하는 자연까지도 인프라의 범주에 넣기도 한다(Carse, 2012; Simone, 2004).

마지막으로 오늘날 인프라는 생산활동 뿐 아니라 노동력 재생산활동에 필요한 영역까지도 포함하는 추세다. 공연장, 미술관, 갤러리 등 문화시설 뿐 아니라 카페, 바, 레스토랑, 쇼핑몰 등 상업시설 등도 사람과 상품의 자유로운 순환을 돕고 도시민의 새로운 라이프스타일 창출한다는 점에서 일종의 기반시설로 인식되는 것이다(Bell, 2007; Bryson, 2007; Lashley, 2000; Lantham, 2003).

이렇게 인프라의 범위가 날로 확장되어가면서, 인프라는 사회적 인프라(Social infrastructure), 경제적 인프라(Economic infrastructure), 물리적 인프라(Physical infrastructure), 문화적 인프라(Cultural infrastructure) 등 그것의 특정 속성이나 성질을 강조하거나 설명하는 이름들이 붙여지기 시작하였고(Ahmed & Donovan, 1992), 심지어 ‘중요한 것, 널리 공유되는 것, 인간이 만든 것’이면 무엇이든 인프라로 일컬어지기에 이르렀다(Edwards, 2003:187).

그러나 인프라 개념을 무한히 확대하는 것에도 문제는 있다. 그것의 경계가 불분명해지면서 그것의 본질과 영역이 지나치게 희석되어버린 것이다. 따라서 본 논문에서는 ‘생산 기능을 지원하기 위해 공공에 의해 공급되는 물리



적 시설’이라는 협의의 인프라 개념에서 벗어나면서도 다음 네 가지가 인프라의 기본 요건으로 고려되어야 한다고 본다. 어느 정도의 물질성(materialness), 어느 정도의 자본성(capitalness), 어느 정도의 공공성(publicness), 어느 정도의 규모성(lumpiness)이 바로 그것이다(Biehl, 1986; Youngsan, 1967 참고).

## 2. 인프라의 진화와 도시

도시는 인구와 산업의 중심, 행정 및 통치의 거점, 문화적 용기(container)로서 인프라와 특히 높은 친화력을 보인다. 도시는 자연적으로 발생한 것이 아니라 인간에 의해 발명된 인공적 공간이다. 그리고 인간은 이 과정에서 끊임없이 인프라를 설계, 건설, 관리함으로써 도시 문명의 산물을 저장하고 전달하며, 응축하고 축적해왔다(Graham, 2010). 이러한 의미에서 도시는 다양한 인프라의 ‘총체’이며 가장 밀도 높은 인프라의 ‘표상’이다(Herman & Ausubel, 1988:1).

도시 없는 인프라는 있어도 인프라 없는 도시는 없다. 곧 도시의 역사는 곧 ‘인프라의 역사’라고 해도 과언이 아니다. 로마 시대에 도로, 수도, 다리, 국방, 치안, 의료 등 유무형의 인프라는 ‘팍스 로마나’(Pax Romana)의 기반이 되었다(시오노 나나미, 2002)<sup>6)</sup>. 중세 시대 도시에 있어서 핵심 인프라는 단연 성(城)이었다. 성곽도시 혹은 성채도시는 중세 유럽에서 황금기를 맞는데 이 때 성곽은 도시 부르주아의 거점이자 요새(要塞)이며, 랜드마크였다(브로텔, 1995 참고).

중세의 종말과 함께 근대 국가의 형성 과정에서 도시는 변화와 발전을

---

6) 시오 나나미가 ‘인프라의 아버지’로 명명하기도 한 로마 시대에는 이러한 도시기반시설물을 몰레스 네케사리에(moles necessarie)로 불렀다. 이는 “사람이 사람다운 생활을 하기 위해 필요한 대사업”을 의미했다(시오노 나나미, 2002).

위한 새로운 전기를 맞게 되었다. 우선 급속한 인구집중과 자본축적에 따라 도시의 규모와 밀도가 크게 증가하였다. 이제 더 이상 기존의 성벽도시로는 효율적인 도시 관리가 이루어질 수 없는 상태가 된 것이다. 경제적인 차원에서 성곽은 자본주의의 발전과 확산을 방해하는 구조물이 되었다. 자본가 계급이 원하는 것은 자본과 물자 그리고 인구와 공기의 활발하고도 효율적인 ‘순환’(circulation)이었기 때문이다(푸코, 2011:31-88).<sup>7)</sup>

푸코는 근대 국가가 기존의 통치 질서에 대한 위기에 대응하는 방식을 ‘통치’ 혹은 ‘통치성’(governmentality)이란 개념을 통해 설명한다. 푸코는 인간의 사고나 행동을 내면적으로 규율화 하는 미시적 방식의 권력행사에 주목하였다. 근대 국가의 소위 내치(內治, police) 개념은 이것으로부터 나왔다. 그리고 공간계획과 공간관리는 내치의 적극적인 수단 중 하나였다. 도시계획의 목표는 자본축적(accumulation of capital)과 인간축적(accumulation of man) 두 가지였던 것이다(푸코, 1994:317-329; 푸코, 2011)<sup>8)</sup> 이 목표를 달성하기 위해서 근대 도시에는 각종 ‘장치’(dispositif)가 발명되고 등장하였다. 이때 장치란 “담론, 법, 규정, 행정적·과학적 인표, 제도, 건축 등 담론적·비담론적 실천의 총체” 등을 의미한다(푸코, 2011:547).

산업화와 함께 등장한 철도, 도로, 통신, 항공 등은 자본과 자원의 이동과 흐름을 촉진하는 대표적인 순환 ‘장치’로서 기능하였다(Graham, 2010:1; Kostof, 1992:305). 기본적으로 인프라는 ‘사물’(thing)이지만 동시에 이들 사이의 순환과 유통을 촉진하는 ‘관계’(relation)이기 때문이다(Larkin, 2013:329). 근대 계몽주의 계획가들에게 도시 계획의 목적은 도시를 “건강한 신체와 같이 기능하도록, 즉 흐름이 자유롭게 진행될 수 있도록” 만드는 것이었으며(Sennett, 1994:263-264), 각종 인프라는 이를 지원하는 효율적인 수

7) 공기의 순환 문제는 성곽의 경우 사람의 밀집에 따른 독기의 심화가 병의 확산을 초래하여 노동력 재생산에 불리하다는 의미에서다.

8) 실제 ‘통치하다’는 말은 ‘먼저 이끌다’, ‘전진하다’, ‘스스로 통로, 도로를 따라 전진하다’ 등의 뜻으로 공간적 의미를 내포하고 있다(푸코, 2011:175). 한편, 통치의 목적으로서 ‘인간축적’(accumulation of man)란 인간의 내면적 규율화를 통해 근대국가와 자본주의가 요구하는 근면하고 성실한 시민, 유순한 노동자를 만드는 것을 의미한다.

단이었던 것이다. 일례로 오스망(Haussmann) 남작이 실시한 파리 도시개조 사업의 숨은 의도는 다른 아닌 자본의 순환 촉진과 군사적 이동의 편의성에 있었다(하비, 2005).

20세기에 들어 도시화와 세계화가 가속화되면서 인프라의 중요성은 보다 증가하고 있다(Dunn, 1980; Graham, 2010:2; Pred, 1966:13-85). 이제 인프라는 비단 사람과 물자의 순환에서 머무르는 것이 아니라 지식과 정보 등 비물질적인 것들의 유통과 공급까지 담당하기에 이르렀다. 그리고 이는 물리적 시설로서 하드 인프라스트럭처(hard infrastructure) 보다는 시스템, 네트워크 같은 소프트 인프라스트럭처(soft infrastructure)의 발달로 가능해졌다. 특히 거리와 스케일을 넘나드는 컴퓨터 네트워크 인프라는 메트로폴리스의 형성과 글로벌 경제체제의 확장에 있어서 중추적인 역할을 수행하고 있다(Tarr & Dupuy, 1988). E-topia, Ciber city, U-city 등은 바로 이러한 디지털 인프라에 기초하여 이상적 도시를 건설하고자 하는 논의들이다(Mitchell, 1999; Wheeler et al., 2000).

### 3. 도시 인프라의 기능과 효과

도시에서 인프라가 갖고 있는 기능이나 효과는 다차원적이다. 그것은 직접적이고 가시적으로 드러나기도 하지만, 간접적이고 비가시적인 방식으로 작용하기도 한다. 또한 그것은 장기적이거나 광역적인 범위에서 나타날 수도 있지만, 단기적이거나 국지적인 규모에 머무르는 경우도 있다. 이렇게 인프라는 다양한 방식으로 도시 공간 속에 깊숙이 각인되어 있을 뿐 아니라 도시민의 경제적·사회적·문화적 삶과도 밀접히 연관되어있다(Graham, 2010).

인프라의 기능과 효과 중 첫째는 경제적 차원에서이다. 이는 ‘생산활동의 지원’이라는 인프라의 본래적 개념과 가장 가까운 것으로서 인프라는 해당

지역의 경제적 역량을 향상시키는데 기여한다. 인프라는 “생산, 유통, 거래, 소비를 위한 물질적, 물리적 하부구조(material physical infrastructure)”로서 시간에 의한 공간의 축소나 절멸의 촉진, 그리고 이를 통한 자본축적을 지원하기 때문이다(하비, 1994; Harvey, 1978:113).

국가 단위에서 인프라의 발전과 국력(國力)은 대체로 비례한다고 알려져 있다. 경제학자들의 오랜 관심도 바로 국가의 경제발전과 인프라 건설 간의 상관성 연구였다(Ahmed & Donovan, 1992; Frsichmann, 2012:10). 국가의 인프라 투자는 생산활동의 효율을 제고하며, 투자의 확대 요인을 제공할 뿐 아니라 물가의 조절을 통하여 국가 전체의 경제성장을 견인한다(양지칭, 1994:92-93).<sup>9)</sup> 인프라의 자본축적 기능은 도시 단위에서도 유효하다. 도시 인프라의 투자는 도시 개발을 유도하며, 타 도시 및 지역과의 연계성을 향상 시킴으로써 도시 경쟁력을 강화한다. 또한 새로운 일자리를 창출하여 도시 경제의 활성화를 도모하기도 한다.

둘째는 정치적 차원이다. 인프라는 통치의 효율성을 높인다. 근대 국가의 핵심적 특징은 통치의 대상이 되는 사회와 자연, 그리고 인간을 단순화함으로써 이들에 대한 가독성(legibility)을 획기적으로 증대시키는 것인데, 그것의 핵심적 수단은 공간적 인프라 구축이었다(스콧, 2010:99-105). 이른바 ‘국가처럼 읽기’(seeing like a state) 논리에 따라 도시 공간을 단순하고 반복적인 기하학적 방식으로 계획하고 관리하는데 있어 인프라의 역할은 결정적이었다(스콧, 2010:99-105).<sup>10)</sup>

---

9) 대표적으로 2차 세계대전 이후 미국의 패권은 주간(州間, interstate) 고속도로 완공과 무관하지 않다. 이는 “세계사를 통틀어 평화기에 추진된 최대의 공공사업”(Kay, 1998)로서 국가 경제성장과 사회통합의 기반으로 작용하였다.

10) 일례로 들뢰즈·가타리(2003)는 근대국가를 ‘도로 건설자’로 규정하였는데, 그 이유는 국가의 도로 건설은 정해진 공간으로만 이동하도록 하며, 이동의 방향을 조절하고, 속도를 통제하기 위함이라는 것이다(들뢰즈·가타리, 2003:742). 오스망(Haussmann) 남작이 파리 대개조 사업에서 대로를 만든 목적도 부분적으로는 혁명을 피하는 세력의 내부반란을 진압하기 위해서였다(스콧, 2010:108; Mumford, 1961:369-370). 외부의 적이든, 내부의 적이든 이를 물리치기 위해 근대 국가는 기동력을 제공하는 도로의 발전을 필요로 했던 것이다. 이러한 점에서 최초의 근대적 도시계획은 공간계획이면서 동시에 사회계획이었다(전상인, 2007).

현대 도시의 메트로폴리스화는 인프라의 통치 기능을 한층 강화한다. 메트로폴리스의 탄생은 보건, 교육, 치안, 도로 등 행정적·기술적 인프라의 확장으로 가능했다. 그리고 이것들은 인구의 조절과 관리 그리고 배치를 효율화하는 ‘대도시 장치’로 기능해왔다(임동근, 2009; 임동근·김중배, 2015). 대도시의 핵심 인프라 중 하나인 지하철의 경우, 언제부턴가 그것은 단순한 이동 공간으로 그치는 것이 아니라 도시 공간을 특정한 모습으로 배열하는 미디어 도구 내지 커뮤니케이션 수단으로 자리하고 있다(전규찬, 2010). 지하철은 ‘공간의 생산’을 주도하기도 하지만 인구의 재배치 및 효율적 관리를 가능하게 만들기도 한다.

셋째, 인프라의 기능과 효과는 도시형태(urban form)나 도시경관(urban landscape)의 차원에서도 발견된다. 우선 인프라는 도시형태를 규정하는 핵심 요소이다. 19세기 후반까지 인프라는 도로 포장이나 상하수도, 가로등 설치 등 기존 도시 구조에 단순히 장착되는 것에 불과하였다. 그러나 인구가 급증하고 자동차가 등장하면서 도시는 보다 거대하고 견고한 인프라를 건설하게 되었고, 이들이 도시조직에 미치는 영향력은 이전 시대에 비해 한층 강력해졌다(Konvitz, 1985:133). 인프라는 이제 건축물, 필지, 블록, 토지이용 등과 함께 도시형태를 구성하는 요체인 것이다(Conzen, 1960; Graham & Marvin, 2001).<sup>11)</sup>

인공 건조물로서의 인프라는 도시형태와 더불어 도시경관에도 개입한다. 특히 거대한 규모로 존재하는 인프라의 경우, 도시의 랜드마크로서 도시의 번영과 발전의 표지(標識)이기도 하다. 때문에 사회주의 도시에서 인프라는 정치적 이데올로기의 징표로서 더욱 화려하고 웅장하게 건설되기도 한다(Humphrey, 2005; Larkin, 2013:336; Todorov, 1994:10). 이 때 인프라는 실용적, 경제적 목적보다는 시각적, 정치적 효과에 봉사하는 “미학적 구조

11) 선형도시, 방사형 도시, 격자형 도시 등 도시형태에 따라 도시를 구분하는 기준이 되는 것도 바로 도로, 철도 등 교통 인프라이다. 일례로 공업도시의 구체책으로 등장한 마타(Mata, Soria Y)의 선형도시(Linear City)는 간선도로를 중심으로 극장, 공공기관, 학교 등을 노선 양쪽에 두고 그 뒤편으로 주거지역을 배치한 계획도시이다(김현숙, 2006:54).

물”(aesthetic structure)로 기능하며(Todorov, 1991:363), 인프라 건설에 과도하게 집착하는 “인프라스트럭처 페티시즘”(infrastructural fetishism)을 낳기도 한다(Dalakoglou, 2010:132).<sup>12)</sup>

끝으로 인프라는 사회문화적 차원에서도 작동한다. “인간은 공간을 만들고, 공간은 다시 인간을 만든다”(홀, 2002:33)는 말은 인간은 인프라를 건설하기도 하지만 그것에 의해 지배받는 존재이기도 하다는 말과 상통한다(Frischmann, 2012). 우선 인프라를 통한 자연 정복은 시공간에 대한 인간의 통제능력 향상을 의미하였다(Edward, 2003:189; Nye, 1997). 일례로 철도의 발달은 시간의 압축과 더불어 공간의 팽창, 그리고 공간 감각의 확장을 가져왔다(Schivelbusch, 1986:37).<sup>13)</sup> 이는 시간에 대해서도 마찬가지였다. 각종 전기 관련 인프라의 발명은 노동시간의 연장을 의미했다(Edward, 2003).

또한 인프라는 사회적 행위자들의 일상을 조직하고 형성하는데 기초가 되는 하부구조이기도 하다(Perry, 1995:2). 도로, 철도, 전신망 등은 장소를 유무형으로 연결할 뿐 아니라 사람들 간 교류를 촉진시키거나 이들 사이의 만남 혹은 관계의 방식까지로 결정한다(Buchanan, 1988:33). 근래 레스토랑, 바, 쇼핑몰, 극장, 테마파크 등 소비시설이나 공연장, 미술관, 갤러리 등 문화시설이 일종의 인프라로서 주목을 받는 것도 이들이 도시민의 사회적 관계를 창출하고 노동력 재생산을 지원할 뿐 아니라 계급형성 혹은 계급분화에 영향을 미친다는 점에서이다(Bell, 2007; Lantham, 2003 참고).

---

12) 사회주의 국가가 자동차 소유는 금지하면서 대로 건설에 집중하거나 근대화 혹은 세계화와는 요원하지만 엄청난 규모의 현대적 호텔 건설에 몰두하는 것도 이와 관련된다.

13) 미국의 철도의 발전은 “상상적인 웅대한 국가공간을 창조하고 재생산하는데 필수적이었다”(어리, 2014:195).

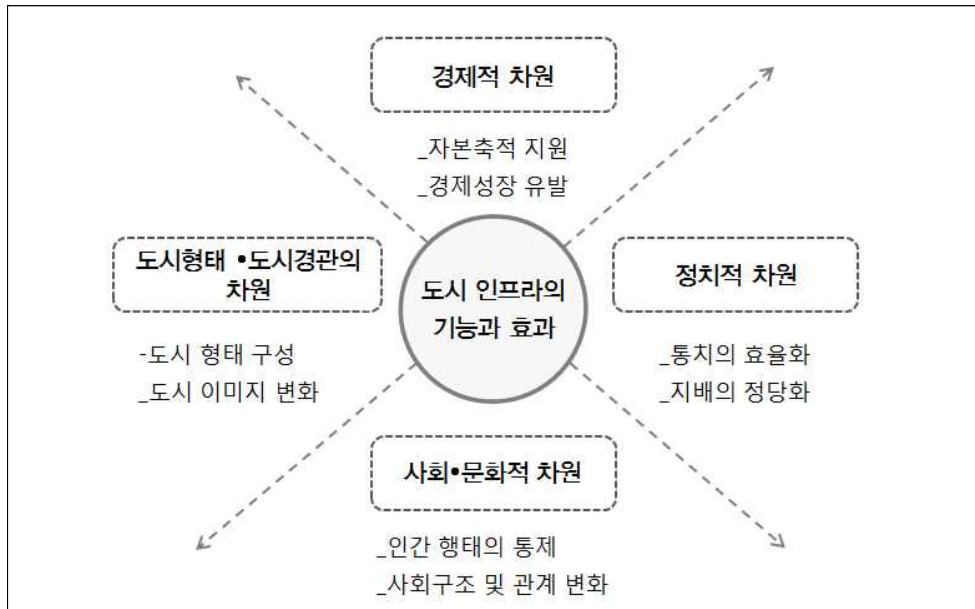


그림 3. 도시 인프라의 기능과 효과

## 제2절. 호텔과 도시 인프라

### 1. 호텔과 도시의 발전

호텔의 본 고장은 유럽으로 그 기원은 고대 그리스 로마 시대로 거슬러 올라간다. 순례자에게 숙식을 제공하던 교회나 수도원과 별도로 상인들이나 여행객들을 위한 이동식 숙박시설인 캐러밴(Caravan)이 등장한 것이다.<sup>14)</sup> 그러나 중세 시대 들어 향락 혹은 쾌락과 관계된 것들은 모두 금지되면서 여행자들을 위한 숙박업은 황폐화되는 반면, 순례 여행이 성행하면서 교회나 수도원들이 숙박 기능은 한층 강화되었다.<sup>15)</sup> 이 후 신대륙의 발견, 시민혁명, 산업혁명 등은 휴식이나 여가를 목적으로 하는 상업여행의 발달을 가져왔으며, 이는 민간 숙박업의 본격적인 성장을 동반하였다(고태규, 2003:150-151; 이정학, 2002:17-18).

‘호텔’(Hotel)이란 이름이 붙여진 최초의 숙박시설은 17세기 영국의 페더 호텔(Feathers Hotel)로 알려진다. 당시 영국에서는 런던, 글래스고우, 에딘버러 등 주요 도시를 잇는 도로가 만들어지고 역마차(stage coach)와 우편마차(mail coach)가 이들을 연결하는 교통수단으로 등장하였는데, 페더 호텔은 이 역마차를 이용하는 승객들을 위한 숙소(Coaching House) 중 하나였다. 페더 호텔은 일종의 마차 보관소였지만, 귀족들을 주 고객으로 하는 대규모 고급 숙박시설이었다.

한편, 근대적 호텔의 시초는 19세기 초 독일의 바덴바덴에 건립된 바디쉬 호프(Badische Hof, 1807년)와 영국 플리머스의 로얄 호텔(Royal Hotel, 1811

---

14) 호텔의 어원은 ‘순례 또는 참배자를 위한 숙소’를 뜻하는 라틴어 ‘hospitale’이다. host, hospital, hostel, hospitality 등도 여기서 파생된 단어로 모두 환대(歡待)를 주고받는 행위와 관련된다.

15) 이들에게 순례는 이전과 달리 종교적 의미에서 벗어나 기분 전환을 위한 소풍, 치유, 휴가의 의미였다. 쾌락과 관계된 것들은 영혼을 타락시킨다는 의미에서 부정하고 제지되었던 사회적 분위기 속에서 순례는 중세 사람들이 일상을 벗어날 수 있는 거의 유일한 제도였다(설혜심, 2013:26-29).



년)이라고 할 수 있다. 이들은 호화로운 건축구조와 양식을 가지고 있을 뿐 아니라 당구장, 집회장, 식당, 커피룸, 무도회장 등을 갖추는 등 시설과 기능, 서비스 측면에서 이전의 호텔과는 한층 발전된 모습을 보이고 있었다(마커스, 2006:218; Pevsner, 1976:12).<sup>16)</sup>

19세기에는 소위 ‘그랜드 호텔’(Grand Hotel)로 불리는 호화로운 고급 호텔이 등장한다.<sup>17)</sup> 왕정이 공화정으로 바뀌고 귀족 세력이 점진적으로 붕괴하면서 궁전 밖의 새로운 고급 사교장으로서 화려하고 호사로운 호텔이 발전하게 된 것이다(이정학, 2002:20-21). 특히 프랑스는 파리 만국 박람회를 개최하면서 제국의 국력을 과시할 수 있는 대형 고급 호텔을 건립하게 되는데 1855년 파리 루브르그랜드호텔, 1862년 파리 그랜드호텔(Grand Hotel)등이 그것이다. 독일에서는 1876년 프랑크푸르트 Frankfurter Hof, 1887년 베를린 Kaiser Hote, 영국에서는 1889년 런던 Savoy Hotel 등이 이 무렵 건설된 대표적 고급 호텔이다.<sup>18)</sup>

반면, 미국에 들어선 최초의 호텔은 1794년 뉴욕의 시티 호텔(City Hotel)이며, 19세기 들어 보스턴 익스체인지 커피하우스(Boston Exchange Coffee House, 1809년), 볼티모어 시티호텔(The City Hotel, 1826년), 필라델피아 맨션하우스(The Mansion House, 1829년) 등 동부지역을 중심으로 고급 호텔이 성장하였다. 이들은 은행, 우체국, 양화점, 이발소 등 다양한 상업 기능을 포함하고 있었고 심지어 화폐를 제조하는 호텔도 있었다.<sup>19)</sup> 이러한 고급 호텔은 엄청난 규모로 지어져 새로운 도시 빌딩 유형으로 규정될 만큼 주변과 조화를 부조화를 이루었다. 이들은 마치 “도시에 서비스를 제공하기 위해서

---

16) 호텔은 원칙적으로 모든 사람들에게 개방되어 있었으나, 특정 공간에 접근하는 것에 대해서는 요금이 부과되었다는 점에서 이전의 커피하우스나 클럽과 동일한 방식의 배제와 차별의 원리가 적용되었다(마커스, 2006:215)

17) 오늘날 고급 호텔을 ‘그랜드 호텔’이라고 명명하는 것도 여기에서 연유한다.

18) 세자르 리츠(Cesar Ritz)는 프랑스의 호화호텔 경영을 성공적으로 이끈 인물이다. 15세부터 호텔경영을 시작한 리츠는 1899년 영국에 칼튼 호텔(Carlton Hotel)을 건립하고 1902년 Ritz Development Company를 설립하여 프랜차이즈 형태로 고급 호텔을 운영한다.

19) Hotel이란 단어는 ‘Exchange’와 동의어로 사용되기도 하였다(Brucken, 1996:209).

가 아니라 도시를 만들기 위해 지어진 것”처럼 보일 정도였다(Boorstin, 1965:142).

20세기에 들어서면서 미국 전역으로 교통이 발달하고 여행자들이 증가하면서 대중적 취향의 상용 호텔(commercial hotel)이 등장하게 되었다. 1908년 버팔로 스타틀러 호텔(Buffalo Startler Hotel)이 설립되고 인터컨티넨탈(Inter Continental), 힐튼(Hilton)등 대규모 체인 호텔의 시대가 열리는 것도 이 시기 이다. 이후 미국은 중저가 상용호텔을 중심으로 세계 호텔 시장을 선도하게 되는데, 1960년대 이미 미국에는 23,000여개의 호텔과 40,000개의 모텔, 170개의 체인이 운영되고 있었다.

반면, 아시아에서 호텔은 “서구에서 수입된 ‘도시적 실체’”로서(줄레조, 2007:16), 이들은 서구 열강의 아시아 진출 근거지인 조계지(租界地)나 할양지를 중심으로 등장하였다. 일본 최초의 호텔은 미일 수호통상조약(1858년) 체결 직후인 1860년 요코하마에 건설된 요코하마 호텔이며,<sup>20)</sup> 중국의 경우 두 차례 아편전쟁 직후인 1863년 영국의 조차지였던 텐진에 리쑤더 호텔이 최초로 들어섰다. 아시아 지역에서 호텔은 근대화의 상징이자 신흥 중산층의 사교장소로서, 서구의 생활양식과 문화가 전달되고 전파되는 주요 통로였다(쇼지, 2008; 줄레조, 2007).

세계 호텔 산업의 규모는 지속적으로 확대되어 2009년 기준 전 세계의 호텔 수는 75만 2,023개, 객실 수는 200만 3,698실에 이른다.<sup>21)</sup> 여전히 구미 지역 호텔이 압도적인 수치로 세계 호텔 산업을 주도하고 있으나, 2000년대 들면서 아시아·태평양, 중동 및 아프리카 지역의 호텔들이 호텔 산업의 후발 주자로서 새롭게 주목을 받고 있다. 특히 이들 지역은 높은 판매객실 평균요금(ADR)과 객실이용률(Occ)을 보이면서 특급 호텔을 중심으로 성장 중이다.<sup>22)</sup> 실제 2011년 한 해 동안 호텔 산업의 성장세가 가장 두드러진 지역은

20) 1860년 요코하마호텔(요코하마)을 시작으로 1862년 로얄 브리티시호텔(요코하마), 1863년 재팬호텔(요코하마), 앵글로색슨호텔(요코하마), 1864년 유럽호텔(요코하마), 타이쿤호텔(요코하마), 1868년 쓰키지호텔(도쿄) 등이 잇달아 문을 열었다.

21) 세계관광기구(UNTWO), <http://unwto.org>

22) 객실 이용률(Occ)=(판매가능 객실수/판매가능 객실수)×100, 판매객실 평균요금(ADR)=

홍콩, 베이징 등 동아시아권 도시와 상파울로, 멕시코 등 남아메리카 도시들이었다(문화체육관광부, 2012a:21-22).

호텔은 유럽을 시작으로 미국을 거쳐 아시아 및 아프리카에 이르기까지 전 세계 곳곳으로 확산하면서 그것의 기능 또한 확장과 진화를 거듭하였다. 전통적으로 호텔 본래의 기능은 거주지를 떠나 이동하는 사람들에게 숙박과 식사를 제공하는 것이다. 호텔에 대한 사전적 정의를 보더라도 “여행자들에게 숙박과 식사, 그 외의 서비스를 제공하는 건물 혹은 시설물”(Oxford Dictionary) 혹은 “집을 떠나 이동하는 사람들에게 일정한 대가를 받고 숙박, 식사, 음료를 제공하는 시설물”(Meldik, 2003)로 규정하고 있다.

하지만 여행이 대중화되고 이용객이 증가하면서, 오늘날 호텔은 단순 숙박시설 이상의 기능을 한다. 호텔은 숙박을 넘어 연회, 오락, 회의, 집회 등의 기능을 담당할 뿐 아니라 병원, 우편, 금융 등 공공 서비스까지도 포괄하는 추세이다. 또한 호텔을 이용하는 사람들도 과거에는 여행객이나 관광객에 한정되었다면, 이제는 지역주민이나 일반 소비자들의 이용도 빈번하다(Barth, 1994). 곧 호텔은 이제 각종 도시적 기능과 다채로운 서비스의 복합체로서 도시민 전체를 위한 ‘자족적 소우주’이다(Katz, 1999:137; McNell, 2008).

결국 현대 도시에서 호텔의 기능을 ‘여행객을 위한 숙식 제공’이라고 한정하는 것은 너무 편협하다. 이제 호텔은 비단 숙박 뿐 아니라 비즈니스, 문화, 의료, 레저, 엔터테인먼트 등의 역할까지 수행하면서 도시민의 경제적, 사회적, 문화적 활동과 보다 밀접하게 연결되고 있기 때문이다. 호텔을 도시 인프라 가운데 하나로 인식해야 할 필요성과 가능성이 발견되는 것도 바로 이 지점이다.

---

객실 매출액/판매 객실수, 가용 객실당 수입(RevPAR)=객실 이용률(Occ)×판매객실 평균요금(ADR)

## 2. 도시 인프라로서의 호텔

### 1) 경제성장 인프라

호텔은 도시 경제성장을 직·간접적으로 도모하는 도시 기반산업 중 하나이다. 첫째, 호텔은 경제적 이익 창출을 위한 직접적 수단으로서 도시 경제 활성화에 크게 기여한다.<sup>23)</sup> 호텔은 관광객을 유인하는 결정적인 요소이면서 동시에 그 자체로 관광자원으로 기능하기 때문이다. 또한 여가, 레크리에이션, 레저 등을 목적으로 하는 관광객 뿐 아니라 비즈니스, 회의 등을 위해 이동하는 수많은 경제 인구의 국가 혹은 도시 간 이동을 원활히 하는 시설로서, 글로벌 시대 도시경제 성장의 핵심 자원이다.

둘째, 호텔은 도시경제를 위한 간접적인 효과를 발생시킨다. 호텔 건립은 지역 교통 향상, 주변 상권 형성, 유동인구 증가 등을 수반하며 호텔 홍보를 위해 실시되는 다양한 마케팅은 도시 브랜드 가치 상승과도 연결된다. 이는 외부 투자자와 개발자들의 투자 증가로 이어지며 관광객 및 방문객의 증가를 가져와 결국 도시 경쟁력을 높이는 선순환 구조를 만들어낸다. 이 과정에서 많은 인력들이 투입되어 고용 유발 효과를 기대할 수도 있다.<sup>24)</sup> 이러한 연유로 관광업이 도시경제 구조의 중심을 이루고 있는 라스베이거스나 마카오에서 호텔은 도시정책 및 관리의 핵심 대상이다(Loi & Kim, 2010).

셋째, 호텔은 산업연관 효과를 통해 부가가치를 창출하기도 한다. 호텔은 단순한 숙박 및 관광 기능을 넘어서 문화, 예술, 엔터테인먼트 뿐 아니라 의료, 회의 및 전시 산업과 연계된다. 특히 MICE 산업과 높은 산업 연관 효과를 보이고 있는데, 이 때 호텔은 개최시설(Venue)이자 체류기반시설

---

23) 2009년 기준 관광숙박업의 외화 가득률은 77.4%로 전 산업 평균 73.1%, 제조업 59.5%보다 높게 나타났다(한국은행, 2011).

24) 2009년 기준 관광숙박업의 취업유발승수는 0.0249로 전체 산업 평균(0.0152), 제조업(0.0099), 서비스업(0.0187) 보다 높게 나타났으며, 부가가치 유발효과 또한 0.8699로 전체 산업 평균(0.7308), 제조업(0.5946), 서비스업(0.8343)을 상회하였다(한국은행, 2011).

(Accommodation)이며, 그 자체로 관광목적지(Destination)로 기능한다.<sup>25)</sup> 일례로 MICE 산업 강국인 싱가포르의 마리나 베이 샌즈(Marina Bay Sands)는 전 세계에서 찾아온 비즈니스맨들의 숙박, 회의, 쇼핑, 휴식 등을 수용하는 핵심 시설로서, 마리나 베이 샌즈가 개장한 2010년 한 해 싱가포르는 역대 최고의 경제 성장을 달성하였으며, 3만 300여개의 일자리도 창출한 것으로 집계되었다(문화체육관광부, 2012b:51-53).

## 2) 공간생산<sup>26)</sup> 인프라

호텔은 도시개발이나 재생 혹은 경관창출을 선도하는 공간의 생산 기능을 수행한다. 첫째, 호텔은 도시개발 혹은 도시건설의 선도 시설로 기능한다. 통상적으로 호텔은 접근성이 좋고 잠재 고객이 많은 도심이나 관광자원이 풍부한 역사지구 혹은 관광지구 등 이미 시장이 형성된 곳에 입지해 왔다(Yang et al., 2012).<sup>27)</sup> 그러나 도시의 규모가 커지고 외연적으로 확장하면서 호텔은 도심이 아닌 지가가 저렴한 도시 외곽에 들어서기 시작하였고, 이 때 호텔은 도시 구조를 이루는 요소 중 하나로서 도시건설을 이끄는 매개체로 기능한다. 특히 경제특구와 같이 새로운 도시를 건설하는 지역에서 호텔은 개발을 추동하는 기폭제이다(Bégin, 2000; Shoval & Cohen-Hattb, 2001; Oppermann et al., 1996). 숙박·업무·상업·문화 기능을 모두 갖춘 복합시설로서 공항호텔(Airport Hotel)이 공항도시(Airport City) 건설에 핵심적 역할을

25) MICE 방문객의 지출액은 일반 관광객의 1.8배에 이르며, 일반 관광객이 대부분의 시간을 외부에서 보내는 반면, 비즈니스 고객은 식사와 비즈니스 미팅을 한곳에서 해결하는 특성을 보인다(한국관광공사, 2011).

26) 공간 생산은 도시건설, 도시개발, 도시정비, 도시재생 등을 통해 도시 공간을 새로 만들거나 그것의 가치를 높이는 활동을 의미한다.

27) 호텔은 건립 시 거액의 비용이 소요되는 장치 산업일 뿐 아니라 한번 지으면 이전이 힘들다는 점에서 호텔 입지는 호텔 건설과 운영에 있어 핵심 요소이다. 또한 관광객이 호텔을 결정할 때 가장 중요한 요인으로 뽑는 것은 바로 호텔의 위치로서 호텔 입지가 호텔 수익에 미치는 영향은 매우 크다(Lewis & Chambers, 1989; Rivers et al., 1991; Ustasun & Gutierrez, 2006).

하는 것도 이와 같은 이치이다(Kasarda, 2013; McNeill, 2009).

둘째, 호텔은 도시 재개발 혹은 도시재생을 위한 전략적 도구가 된다. 호텔은 침체된 도심 지역이나 도시 기능의 재배치로 생긴 공지(vacant land) 등에 오피스, 주거, 쇼핑 등이 연계된 대규모 복합용도개발(Mixed-Use Development)의 앵커시설로 입지하여 도시 활성화에 기여하기도 한다. 일본의 캐널 시티, 롯본기 힐즈 등이 대표적 예이다.<sup>28)</sup> 또한 산업 시대 창고, 공장, 교도소 등으로 사용되던 곳이 소규모 부티크 호텔(Boutique Hotel)로 리모델링하여 재생하는 예는 비근하다. 2013년 네덜란드 남동부의 상업도시 루르몬트에 문을 연 ‘The Arrest House’는 뜻의 ‘헛 어레스트 투이스’ 호텔(Hotel Het Arresthuis)은 마약범이나 중범죄자들을 수용했던 교도소였으며,<sup>29)</sup> 토리노의 NH 링고토 테크호텔(Nh Lingotto Tech Hotel)은 과거 자동차 생산라인이 가동되었던 피아트(Fiat)공장이었다.

셋째 호텔은 현대적 도시 경관을 창출함으로써 도시 전체의 이미지를 개선하고 공간의 가치를 향상시키기도 한다. 호텔은 시대의 첨단 건축 기술과 공법을 실현함과 동시에 당대의 트렌드와 감각을 재현하는 ‘건축적 선구자’(architectural precursors)이기 때문이다(Sandoval-Strausz, 1999). 특히 급격한 도시 성장 혹은 도시화가 진행 중인 도시에서 호텔은 현대적인 도시 이미지를 구현하기 위한 정책 대상이 되기도 한다. 일례로 20세기 초반 상하이에 들어선 호텔들은 항구 대도시 연안을 따라 입지하면서 ‘열린’ 도시의 이미지를 만들어냈다. 반면 20세기 후반 덩샤오핑이 이끈 개방기 이후에는 도심과 공항 사이를 잇는 외곽 지역에 호텔을 자리하도록 하여 새롭게 탄생하는 도시의 표상으로 기능하도록 하였다(줄레조, 2007:115-116).

---

28) 상하이 진 마오 타워(Jin Mao Tower)의 그랜드 하얏트호텔(Grand Hyatt Hotel), 뉴욕 콜롬비아 서클(Columbia Circle)의 만다린 오리엔탈호텔(Mandarin Oriental Hotel) 등은 복합 상업 건물의 최고층에 호텔이 자리하면서 도시의 스펙터클을 소비함과 동시에 도시의 시각적 지배(visual control) 경험을 제공하기도 한다(Wharton, 2001:139).

29) 기존의 교도소에 있던 복도 난간, 출입구 철창 등을 그대로 두고 열쇠, 도어 태그, 수감 번호 패치가 붙은 목욕가운, 방마다 걸린 죄수 테마 사진 작품 등 교도소를 연상시키는 장치들을 곳곳에 배치하였다.

### 3) 사회·문화 인프라

호텔은 도시의 사회문화적 차원에도 영향을 미치는 인프라이다. 첫째, 호텔은 계급형성과 계급분화가 실천되는 공간이 되기도 한다. 호텔이 계급적 성격을 발현하기 시작한 것은 19세기 이후의 일이다. 호텔은 이전의 커피하우스나 클럽처럼 일정 수준 이상의 교양을 갖춘 계층의 사람들이 모이는 장소로서 새로운 이념이나 사고의 온상이 되었고, 이들이 갖고 있는 시간적·경제적 여유를 재확인하고 이를 대외적으로 과시하는 공간으로 기능하기 시작한 것이다(마커스, 2006:215-218; Pevsner, 1976:172).<sup>30)</sup> 미국의 초기 호화호텔 또한 무역, 상업, 금융 등으로 새롭게 부를 축적하기 위한 엘리트들의 공간으로, 철저히 남성들의 부와 권력 추구 공간으로 발전하였다. 여성은 기본적으로 호텔 출입이 쉽지 않았으며, 특별한 경우 별도의 출입구를 이용하여 절대 로비를 지나치지 않도록 하였다(Brucken, 1996:208-209; Wharton, 2001:163-164).

호텔의 계급적 속성은 아시아 호텔에서도 예외는 아니었다. 아시아 도시에서 호텔은 서구화된 세계를 접할 수 있는 이국적 장소로서 과거와 차별화된 자신들만의 공간을 찾고자 했던 신흥 엘리트들의 사교와 친교의 공간으로 활용되었다. 또한 호텔들은 식음, 쇼핑, 레저 등의 다양한 부대 기능을 강화하면서 이들의 요구를 적극적으로 수용해 나갔다. 곧 대도시 신흥 중산층은 아시아 호텔의 발달에 기여하였으며, 반대로 호텔은 이들이 중산층으로 성장하는데 결정적인 공간적 배경이 되었다(쇼지, 2008; 줄레조, 2007).<sup>31)</sup>

둘째, 호텔은 문화전파의 공간이다. 호텔은 다양한 국적의 사람들이 뒤섞이면서 새로운 기술과 지식, 문화와 생활양식이 보급되고 전달되는 사회문화

---

30) 17세기 옥스퍼드에서 탄생하고 18세기 중엽에는 런던 전역으로 확장된 커피하우스는 보통 커피룸, 식당, 바, 도서관 등으로 구성되었으며, 소수의 남성들이 전단지, 신문, 소책자 등을 통해 고급 정보들을 공유 장소였다. 점차 입장료가 상승하면서 선별된 사람들만 출입할 수 있게 되었으며 이는 클럽(club)의 탄생으로 이어졌다(기로워드, 2009:324).

31) 줄레조는 호텔을 “도시 중산층의 문제를 가시적으로 접근할 수 있는 가장 효과적인 출입구”라고 하였다(줄레조, 2007:10).

적 거점이기도 하다. 호텔 내 레스토랑, 바, 로비, 커피숍 등 상업시설은 단순히 소비만 촉진되는 공간이 아니라 문화적 전파와 교류가 일어나는 공간이다(어리, 2012:59). 신자유주의 시대를 대표하는 문화적 가치인 코스모폴리타니즘이 유포되는 것에도 글로벌 프랜차이즈 호텔의 영향이 크다.<sup>32)</sup> 호텔은 기본적으로 “세계 경제의 영역”(줄레조, 2007:144)으로 세계 도시체계 네트워크의 핵심이기 때문이다.

셋째는 지역사회 생활거점으로서의 인프라 기능이다. 오늘날 호텔은 지역사회나 일반 소비자를 위한 서비스 기능이 한층 강화되고 있다(Sandoval-Strausz, 1999 참고). 과거 ‘이동 중 거주’(dwelling-in-transit) 기능에 충실했던 호텔은 오늘날 더 이상 가진 ‘부르주아만을 위한 공간’이거나 휴가나 관광의 목적으로 일시적으로 이용되는 공간이 아니다. 대신 휴식과 레저, 오락과 놀이, 학습과 소통 등 도시민의 일상적 사회문화적 공간으로 변모하고 있다(어리, 2014 참고). 최근 호텔은 도시 재난 시 숙식과 숙박을 제공하는 등 구호 활동에 적극 앞장서면서 평화산업으로서도 기능한다(나오

32) 2014년 현재 체인 호텔의 객실수는 785만실로 이는 전체 객실(체인+독립)의 40%에 이른다. 영국에 기반하고 있는 체인 그룹인 IHG(Intercontinental Hotels Group)이 4,697개 호텔, 68만 6,873실로 가장 많은 규모를 보유하고 있는 것으로 나타났으며, 다음으로 Hilton Worldwide(4,115개 호텔, 67만 8,630실), Marriott International(3,783개 호텔, 65만 3,719실), Wyndham Hotel Group(7,485개 호텔, 64만 5,423실) 순으로 나타나고 있다.

표 3. 호텔 그룹별 운영 브랜드

그룹명	국적	운영 브랜드
IHG	영국	InterContinental, Holiday Inn
Hilton Worldwide	미국	Hilton, Hampton
Wyndham Worldwide	미국	Ramada, Days Inn
Marriott International	미국	Marriott, Courtyard
Accor	프랑스	Novotel, Ibis,
Choice Hotels	미국	Comfort Inn
Starwood Hotels & Resorts	미국	W, Sheraton
Best Western	미국	Best Western
Carlson Hospitality	미국	Radisson
Hyatt Global	미국	Hyatt, Park Hyatt, Hyatt Place, Hyatt House



코, 2013).<sup>33)</sup> 이제 더 이상 호텔은 도시인의 일상적 삶은 서로 분리되지 않는 추세다.

#### 4) 지배·통치 인프라

호텔은 정치적인 측면에서 지배·통치 인프라로 기능하는 경우도 있다. 첫째, 호텔은 ‘이동하는 사람’들을 관리, 추적, 포획하는 ‘장치’가 되기도 한다(어리, 2014:107-109; 푸코, 2011 참고). 19세기부터는 영토를 넘어서 움직이는 인구에 대한 통치 시스템이 가동되기 시작되었는데, ‘여권의 발명’이 그 대표적 예이다(Torpey, 2000). 호텔은 이용자에게 노숙에 대한 위험을 제거하고 신체의 이동을 보장하지만 이들이 호텔에 제출하는 성명, 여권번호, 주소 등의 기록은 이들을 여전히 ‘국가적으로’(nationalized) 남아있게 하는 일종의 통제 시스템으로 작동한다(어리, 2014:37; Hirst & Thompson, 1999:257 참고).

둘째, 호텔은 ‘준(準)정부’ 혹은 ‘보이지 않는’ 통치기관의 역할을 수행하기도 한다. 우선 호텔은 각국의 국가 원수이나 국민들을 대상으로 하는 영빈관으로서 외교 무대가 되는 경우가 많다. 또한 호텔은 대내적으로도 은밀한 ‘호텔정치’가 이루어지는 공간이기도 하다.<sup>34)</sup> 호텔 식당, 로비, 사우나, 피트니스 등은 지배 엘리트들의 각종 회합과 만남이 이루어지면서 이들 간 네트워크를 형성하거나 강화하는 숨은 정치적 기능을 수행한다.

셋째, 호텔은 통치 권력의 위상을 과시하는 공간적 상징이 되기도 한다. 당대의 권력자와 지역의 지배자들이 앞을 다투어 호화로운 호텔을 세운 것

---

33) 3.11 동일본 대진재 시 일본 호텔들은 재난민들의 휴식과 잠자리를 제공하면서 재난구호시설로서 기능한 바 있다(나오코, 2013:17).

34) 일례로 70년대 서린호텔은 각계 고위층 사람들의 비밀접촉을 이뤄지는 ‘정치 1번지’로 유명했으며, 엠파이어호텔은 호텔 주인과 박정희 대통령 사이에 핫라인이 있다는 소문이 날 정도로 정권과 유착되어 있었다(신동아, 2006.12.13. “30년 경력 호텔리어가 털어놓은 서울 특급호텔 野史”).

도 이러한 연유이다. 과거 나폴레옹 3세의 지시로 1862년 건설된 파리 그랜드 호텔(Grand Hotel)은 국가 권력의 발현체로 군림하였으며, 싱가포르 라플스(Raffles Hotel), 홍콩 페닌슐라(Peninsula Hotel), 상하이 피스 호텔(Peace Hotel) 등은 제국주의의 위용을 가시적으로 드러내는 도구였다(쇼지, 2008:224; Denby, 1998). 이러한 면에서 각국의 토착 호텔이 갖는 의미는 남 다르다. 일본의 ‘고산케’(御三家) 호텔<sup>35)</sup> 중 하나인 임페리얼(帝國)호텔은 메이지 시대 나라의 권위와 위신을 세우려는 시도로 영빈관 자리에 들어섰다(쇼지, 2008:70-78). 우리나라도 영빈관 자리에 들어선 신라호텔은 1970년 박정희는 故이병철 삼성그룹 회장에게 “‘한국의 얼굴’이라 내세울 만한 호텔이 없으니 우리나라를 대표하는 국제적인 호텔을 건설해 달라”는 요청에 의해서였다(이병철, 2014).<sup>36)</sup>

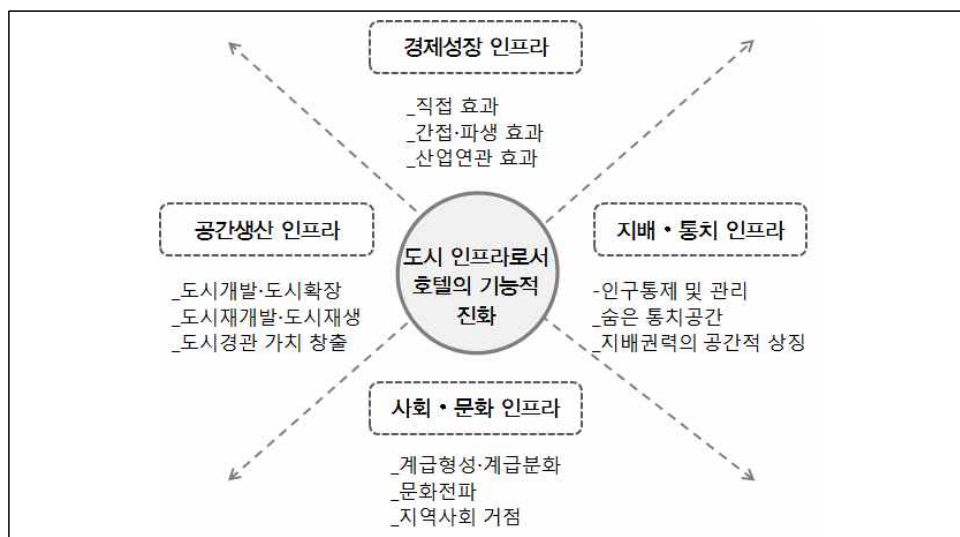


그림 4. 도시 인프라로서 호텔의 기능적 진화

- 35) 일본 문화를 대표하는 내셔널 호텔(national hotel)로 오랜 전통을 자랑하는 3개의 호텔을 가리켜 ‘고산케’(御三家)라고 부른다. 데이코꾸(帝國)호텔, 호텔 오후라, 호텔 뉴오타니가 그것이다.
- 36) 신라호텔은 1973년 호텔의 이름을 ‘임페리얼’로 정했었다. 일본의 최고 호텔인 데이코꾸(帝國)를 인용하고자 했던 것이다. 그러나 외국어라는 한계와 황제, 제국을 의미하는 제국에 대한 이미지가 좋지 않았기 때문에 6개월 만에 호텔신라로 개명하였다. 신라호텔과 합작을 맺고 있던 오후라 호텔 측도 반기지는 않았다고 한다(호텔신라, 1985:78-79).

### 제3절. 분석틀과 시기 구분

#### 1. 분석틀

본 연구는 호텔을 도시 인프라 가운데 하나로 전제한다. 현대 도시에서 호텔을 단순히 여행객을 위한 숙박시설로 이해하는 것에는 분명 한계가 있기 때문이다. 이를 위하여 전통적인 도시 인프라의 개념을 재고하고 이를 바탕으로 호텔이 수행하는 도시 인프라로서 기능을 도출한다. 곧 도시 인프라에 대한 이론화를 통하여 호텔을 일종의 도시 인프라로서 해석할 수 있는 가능성을 발견한다.

호텔이 수행하는 도시 인프라로서 기능은 4가지 차원으로 나누어 살펴볼 수 있다. 경제적 차원, 정치적 차원, 도시형태 혹은 도시경관의 차원, 사회문화적 차원이 그것이다. 호텔은 도시 경제성장을 도모하는 경제성장 인프라, 도시개발·재생 혹은 경관 형성을 선도하는 공간생산 인프라, 정치적 목적이거나 의도를 내포하는 지배·통치 인프라, 도시민의 사회문화적 차원에 직간접적인 영향을 미치는 사회·문화 인프라로서 기능한다. 물론 이들이 서로 명확한 경계를 가지고 있거나 언제나 동시에 발현되는 것은 아니다. 상황에 따라 기능 간 선후(先後) 혹은 종속(從俗) 관계를 보이기도 할 것이며, 기능 간 강도(強度)나 세기의 차이도 있을 것이다.

도시 인프라에 대한 이론화를 통해 도출한 도시 인프라로서 호텔의 기능을 1960년대 이후 서울시내 호텔을 대상으로 입증하고자 한다. 앞서 규정한 도시 인프라로서 호텔이 수행하는 4가지의 기능이 시기별로 어떻게 달라져왔는지 비교 혹은 대조하는 것이다. 시기는 크게 1960~70년대 고도 경제성장의 시기, 1980~90년대 강남의 탄생 시기, 마지막은 2000년대 이후 세계화·지방화 시기로 구분하였다. 역사적으로 도시 인프라의 의미와 범위가 유동적으로 변화해왔듯이, 서울시 호텔의 도시 인프라로서의 역할과 기능 또한 시대에 따라 전환될 것이기 때문이다.

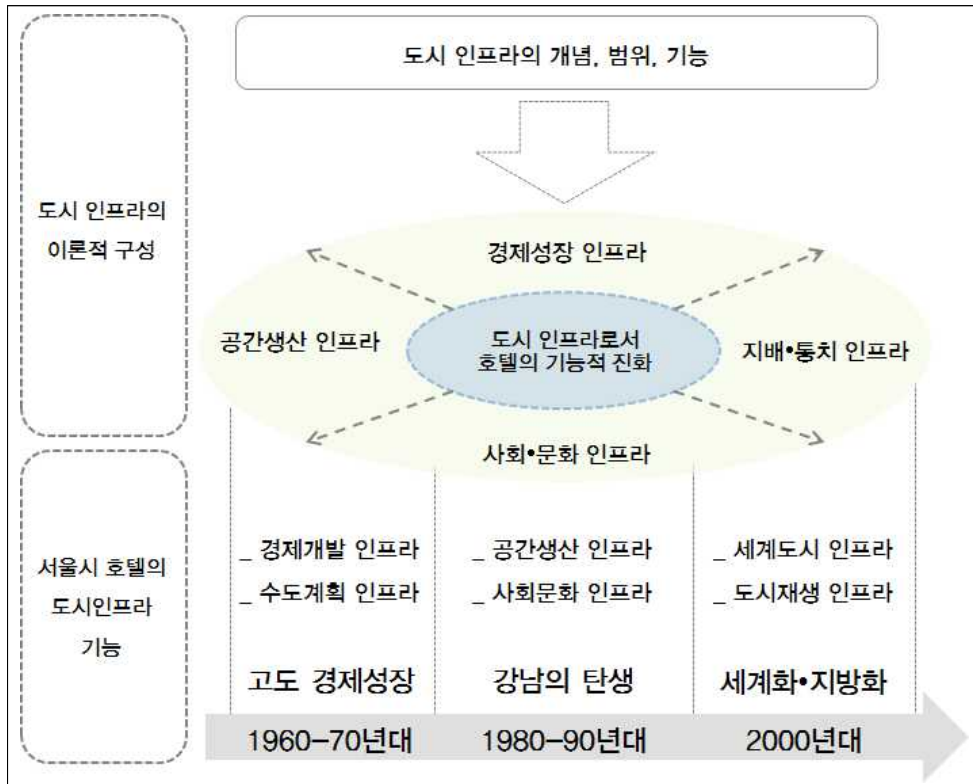


그림 5. 분석틀

## 2. 시기 구분

본 연구에서 시기의 구분은 서울시 도시사(史)와 호텔사(史)에 근거한다. 우선 1960~70년대 고도 경제성장 시기이다. 1960년대 등장한 군사 정부는 ‘조국 근대화’라는 정치적 목표 아래 강력한 국가주도 경제발전을 추진하였다. 그리고 수도 서울은 국가 권력의 상징이자 국가 경제성장의 거점으로서 집중적으로 관리 및 육성된다(김광중·윤일성, 2001; 장규식, 2003; 조명래, 2000). 호텔이 국가 차원의 적극적인 보호와 지원 아래 수도 서울의 도심부에 집중적으로 건설되는 것도 바로 이 시기이다. 곧 1960~70년대 서울 시내

호텔의 성장과 발전은 시장이 아닌 국가주도 ‘계획’의 결과물로서 호텔은 경제성장과 수도 서울의 현대적 재건을 실현하는 도시 인프라로서 기능하였을 개연성이 높다.

다음은 1980~90년대 강남의 탄생 시기이다. 이 시기 서울은 한강을 넘어 한강 이남으로 외연 확장을 하면서 도시 공간구조 상 획기적인 변화를 겪는다. 그리고 1980년대 이후 강남 신도시 개발이 본격화되는 과정에서 호텔은 강남지역을 중심으로 급속히 확산되었다. 또한 이 시기는 신도시 강남을 거점으로 신흥 도시 중상층이 형성되는 때이기도 하다(줄레조, 2007; 박해천, 2011). 곧 1980~90년대 강남 신도시 개발, 강남 중상층의 형성, 강남 호텔의 급증에는 시간적·물리적 동시성(concurrency)을 보이고 있는 것이다. 강남의 탄생에 있어 도시 인프라로서 호텔의 의미를 간과할 수 없는 이유이다.

마지막은 2000년대 세계화·지방화 시기이다. 2000년대 들어 세계화가 가속화되면서 필연적으로 도시는 세계경제의 핵심 주체로 부각되었을 뿐 아니라 세계 도시 간 경쟁은 더욱 심화되었다. 서울시 또한 세계도시로서 위상을 강화하고 글로벌 도시 경쟁력 제고를 위해 도시발전 방향을 제시하고 도시발전전략을 수립하는데 매진하고 있다. 그리고 오늘날 서울의 호텔은 세계화의 상징이자 지표 혹은 동력이면서 동시에 서울의 도시 경쟁력 강화를 위한 도구이자 수단으로 부상 중이다. 호텔이 서울의 도시경제, 도시관광, 도시계획 등과 더욱 밀접하게 연계되고 있는 것이다. 2000년대 이후 세계화·지방화 시기를 맞이하여 도시 인프라로서 호텔의 역할이 재고되어야 하는 필요성이 바로 여기에 있다.

## 제3장. 서울시 호텔사(史) 개관

본 장에서는 서울에 호텔이 등장한 구한말에서부터 오늘날에 이르기까지 서울시 호텔의 역사를 개괄한다. 개항기 호텔의 등장과 일제 시대 호텔의 성장, 그리고 해방 이후 현재까지 서울시내 호텔의 본격적인 발전의 과정을 살펴보고자 한다.

### 제1절. 해방 이전

#### 1. 개항기 호텔의 등장

우리나라 최초의 호텔은 1888년 개항지 인천에 세워진 대불(大佛)호텔이다. 1876년 일본과 수호조약 체결 이후, 부산항, 원산항에 이어 개항한 인천항은 미국, 일본, 중국, 러시아 등에서 건너온 선교사, 외교사절, 사업가들이 경성으로 가기 위한 주요 경로였다. 육로 교통이 발달하지 않아 한나절 안에 경성으로 이동하는 것이 불편했던 당시, 이들에게 숙식을 제공하는 호텔의 등장은 자연스러운 일이었다(한국관광공사, 2012a:28).

일본인 사업가 호리 리키타(堀力太郎)가 운영하던 대불호텔은 3층짜리 양옥으로 서양식 침대 객실 11개, 일본식 다다미방 240개를 갖추고 있었다.<sup>37)</sup> 인천항을 드나드는 외국인과 이들을 대상으로 교역을 하는 조선인들로 연일

---

37) 인천 대불호텔에 대한 기록은 1885년 개신교를 전파하기 위해 인천항에 도착한 아펜젤러 목사의 비망록을 참고할 수 있다. “호텔방은 편안할 정도로 컸다. 그러나 몹시 더웠다. 저녁 식사를 위해 우리는 식당으로 내려갔다. 테이블에 앉은 우리 앞으로 서양식 음식이 놓였다. 우리 입맛에 잘 맞는 음식이었다”(H. G. 아펜젤러, 1988). 한편, 대불호텔 이후 인천에는 중국인이 경영하는 스튜어드호텔(Steward's Hotel), 헝가리인이 소유한 한국호텔(Hotel de Corée) 등도 들어섰다(A. H. 새비지-랜도어, 1999:29).

만원을 이루었으나 호황은 그리 오래가지 않았다. 경인선, 경부선, 경의선 등 철도 교통이 발달하면서 항구 주변의 외국인 숙박 수요가 급감하였기 때문이다. 경영이 어려워진 대불호텔은 1918년 중국인에게 인수돼 음식점으로 운영되다 1978년 헐리게 된다(롯데호텔 개관30년 기념집 편찬위원회, 2009).

개항지 인천에서 호텔업이 쇠퇴할 무렵, 서울에는 정동 지역을 중심으로 호텔이란 이름을 내건 서양식 숙박시설이 모습을 드러냈다. 당시 정동은 미국, 영국, 러시아, 프랑스, 독일, 이탈리아 등 서구 열강의 공관이 들어서고 각국의 외교관들과 선교사들이 활동하는 조선의 정치 및 외교 중심지였다. 그리고 황궁 구내 서울호텔(1887년), 경운궁 대안문 앞의 프렌치호텔(1901년), 서대문 정거장 인근의 스테이션호텔(1901년) 등이 연이어 문을 열면서 이들의 숙박 수요를 감당하기 시작하였다. 이들 호텔이 건립되기 이전에는 각국의 공사관이 외국인, 외교관, 선교사들에게 숙식을 제공하였다. 당시 유럽에서 출간된 가이드 북에는 ‘서울의 호텔들’이란 지면에 미국공사관을 게스트 하우스(Guest House)로 소개할 정도였다(이순우, 2012:7).

한편 정동 29번지에 개관한 손탁호텔(1902년)은 황실의 귀빈을 위한 영빈관으로 운영되었다. 프랑스 출신 독일인 왕트와네트 손탁(Antoinette Sontag, 1854~1925)이 고종으로부터 하사받은 1,184평의 대지에 2층 양옥으로 건립한 손탁호텔은 총 25개 객실로 2층은 귀빈 객실, 1층은 객실과 커피숍으로 사용되었다. 프랑스 요리와 커피가 제공되었던 손탁호텔은 정부고관, 외교관, 선교사들의 고급 사교장이었으며, 최초의 근대적 사교모임인 정동구락부(貞洞俱樂部)도 활동 근거지이기도 하였다.<sup>38)</sup> 1905년 러일 전쟁 이후 러시아 세력이 쇠하면서 손탁호텔의 위상도 점차 하락하게 되었고, 1917년 이화학당이 매입하여 교실과 기숙사로 사용되다 1922년 프라이 홀(Frey hall)의 신축을 계기로 헐리게 된다.

38) 정동을 근거지로 하는 국제적인 사교 모임으로 미국 공사 시힐(H. B. Sill), 프랑스 공사 뵘랑시(V. Collin de Plancy) 등 외교관, 언더우드(H. G. Underwood), 아펜젤러(H. G. Appenzeller) 등의 선교사, 서재필, 민영환, 이완용, 이상재 등의 개화파 등이 주요 멤버였다(김원모, 1996:183-188).

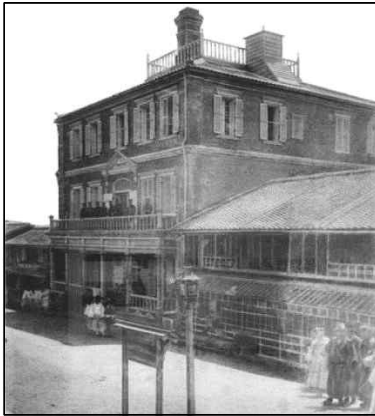


그림 6. 대불호텔  
자료: 조선일보, 2013.09.04.

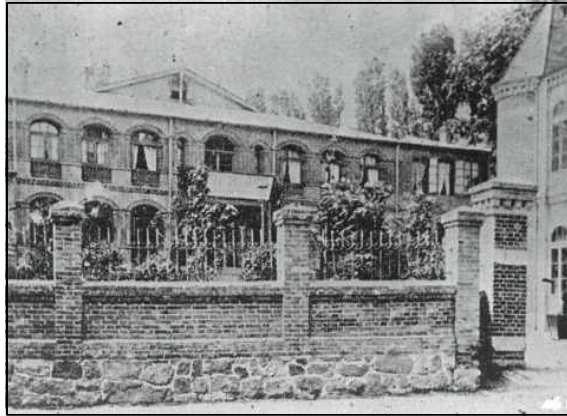


그림 7. 손탁호텔  
자료: 한국민족문화대백과

## 2. 일제 시대 호텔의 성장

우리나라 근대 호텔의 발전은 일본의 식민 조선 건설과 밀접히 연관된다. 조선총독부는 식민지 수탈의 고도화와 효율화를 위해 경인선(1899년), 경부선(1905년), 경의선(1906년) 등을 연이어 개통하였으며, 부대 사업의 일환으로 주요 철도역을 중심으로 총독부 철도국이 직접 관리·운영하는 철도호텔(station hotel)을 건설한다.<sup>39)</sup> 1912년 부산 철도호텔과 신의주 철도호텔, 1914년 조선 철도호텔, 1915년 금강산호텔, 1918년 내금강산 장안호텔, 1925년 평양 철도호텔 등이 그것이다(쇼지, 2008:236).<sup>40)</sup>

이 중 서울역 인근의 고종이 대한제국의 황제로 즉위하면서 천신(天神)에게 제를 드리기 위해 세운 원구단(圓丘壇) 터에 들어선 조선 철도호텔, 곧

39) 일본 근대사 전개 과정에서 철도가 가진 의미는 각별하다. 철도는 메이지 초기 국가 형성과정에서 공간 재편과 국토 통합에 결정적 역할을 담당하였으며, 대륙으로 진출하고자 하는 일본 제국주의의 상징적 도구이자 수단이었다(김백영, 2014b).

40) 당시 일본은 제국주의 식민 활동의 거점으로 한국 뿐 아니라 만주에도 다렌 야마토호텔(1907년), 뤼순호텔(1908년), 창춘호텔(1910년) 등 식민지 호텔을 활발히 건설하고 있었다(쇼지, 2008:213-237).



‘조센호텔루’(朝鮮ホテル)<sup>41)</sup>는 일제 시기동안 조선을 대표하는 호텔이자 경성의 랜드마크로 군림하였다. 조선총독부의 원안 설계자인 독일인 건축가 게오르크 데 라란데(George de Lalande)가 설계한 조센호텔은 지하 1층, 지상 4층 규모로서 최고급 석재와 벽돌로 지어졌다. 총 69개의 객실은 유럽식과 미국식으로 나뉘어 있었으며 각 객실마다 욕실과 전화를 설치해 두었다. 또한 식당과 사교실에서는 서양 요리들이 제공되고 음악회 같은 문화행사가 정기적으로 개최되었다. 주 이용객은 총독부 고위관리나 일본 군장성 등 특수 계층이었다(정규엽, 2011; 한국관광공사, 2012a).<sup>42)</sup>

한편, 1938년 일본인 사업가 노구치 시다가후는 조센호텔 바로 뒀인 항금정(을지로) 1가 18번지에 우리나라 최초의 상용호텔(commercial hotel)인 반도(半島)호텔을 건설하였다.<sup>43)</sup> 당시 조센호텔은 일반인의 출입이 제한되었을 뿐 아니라 호텔 종업원들은 모두 총독부 소속 신분으로 그 기세가 등등하였다(한국여행신문사, 1999:32). 1930년 어느 날 노구치는 허름한 행색으로 조센호텔을 찾았다가 출입을 거절당하게 되고 이에 화가 나 인근 부지에 조센호텔을 내려다 볼 수 있는 지상 8층짜리 반도호텔을 건설한 것이다. 1층~5층까지는 그가 경영하던 회사와 임대 사무실로 이용하였고, 6층~8층은 호텔 객실로 사용하였다.

반도호텔의 설계자는 미쓰코시 백화점 본점과 데이코쿠(帝國) 호텔 신본관을 설계한 다카하시 데이타로(高橋貞太郎, 1892년~1970년)이며, 시공은 당시 토목 및 건축 분야에서 일류회사로 꼽히던 하자마구미(間組)가 담당하였다. 당대 보기 드문 근대식 고층 건물로 반도호텔 건설 당시 조선중앙일보는 “아직까지는 조선에서 보지 못한 건물”(조선중앙일보, 1935.05.11.)이라고 보

41) 해방 후 이승만 대통령은 일본식 명칭인 ‘조센호텔루’(朝鮮ホテル)를 조센호텔로 바꿔 부르도록 하였다(웨스틴조선 홈페이지, 검색일자: 2015.12.08.).

42) 조센호텔은 1921년에 부대사업으로 골프장을 운영하기도 하였다. 외래객을 흡수하고 이들의 체재 기간을 연장시키기 위하여 용산 효창공원 부근의 국유지를 철도국의 허가 아래 차용하여 6홀 짜리 골프장으로 개장하였다(한국골프협회, 1985:37).

43) 일본인들이 Peninsular를 ‘반도’(半島)로 번역하여 사용한 것인데, 이는 일본인들의 정치적·지리적 관점에서 창출된 ‘타칭’으로 제국주의적 명명(命名)이라고 볼 수 있다(윤상인, 2012:200-201).

도할 정도로 그 위용은 대단하였다. 해방 이후에도 랜드마크로서 반도호텔의 위엄은 한동안 지속되어 “코리아의 이방지대”(경향신문, 1955.11.22.)로서 “엘레베이터타’를 타보고 싶어”(경향신문, 1957.08.31.) 방문하는 사람들로 북적였다. 총 96개 객실은 서양식과 일본식으로 구성되었으며, 100여명의 종업원이 근무하였다. 주이용객은 일본인과 외국인으로 일본인들을 위한 신도(神道)식 결혼식장까지 갖추고 있었다(윤상인, 2012:202-203).

식민 자본에 의해 지어진 조선폰텔과 반도호텔은 우리나라 고급 호텔의 시초이자 호텔 정치의 효시라고 할 수 있다. 이들은 1970년대 도심 내 대형 특급호텔들이 등장하기 전까지 규모나 시설 면에서 모두 월등했던 서울 최고의 호텔이었을 뿐 아니라 국내외 정계요인들이 끊임없이 드나드는 정치적으로 요지였다.<sup>44)</sup> 특히 반도호텔의 경우, 미군정 기간 하지 중장의 사령관실로 사용되었고 이후에는 장면 정부의 집무처로 활용되는 등 핵심 권부(權府)로 기능하였다.

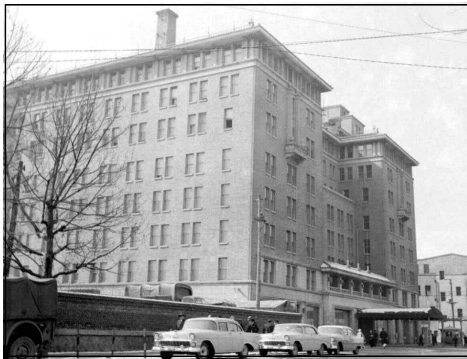


그림 8. 반도호텔 전경(1957년)  
자료: 국가기록원

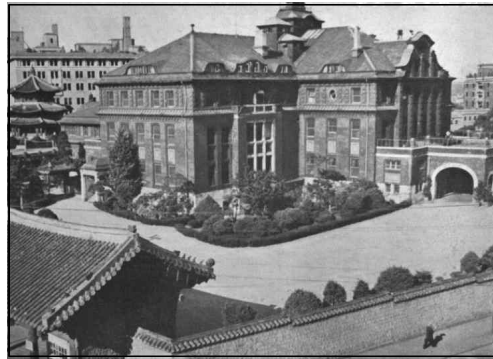


그림 9. 조선폰텔 전경(1963년)  
자료: 국가기록원

44) 특수 권력층이 많이 드나들던 조선폰텔과 반도호텔 사이에는 왕래가 편하도록 조그마한 통로를 만들어 놓기도 하였다(한국여행신문사, 1999:33).

## 제2절. 해방 이후

### 1. 서울시 호텔의 시간적 진화

1950년대 서울시내 호텔업은 극히 미진하였다. 전후 사회 혼란과 군사적 긴장감으로 외래 관광객의 유치나 수용은 기대하기 어려웠고 내국인 관광 또한 거의 전무한 상황이었다. 정부는 1954년 교통부 관광과를 신설하고 1958년 교통부 직속 중앙관광위원회를 설치하는 등 국가 차원에서 관광 업무를 시작하지만 크게 성과를 거두지 못하였으며, 호텔업 또한 별다른 진척을 보지 못하였다.

일제 시기 조선총독부 철도국이 운영하던 조선호텔은 해방 직후 미군정 당국에 의해 관장되었으며, 1948년 대한민국정부가 수립되면서 교통부로 운영권이 이양되었다. 그러나 1950년 6.25 전쟁이 발발하면서 다시 미군에게 운영권이 넘어가 미군 장병들의 숙소로 사용되었으며, 1961년에 이르러서야 다시 교통부 소유가 된다.<sup>45)</sup> 반도호텔의 경우, 광복과 동시에 미군에 의해 접수되어 육군 제24사단 본부와 미국 대사관으로 이용되다가 1949년 안전보장과 경제원조에 감사하다는 뜻으로 미국에 기증되었다. 그러나 1953년 휴전협정 체결 이후, 다시 미군으로부터 매입하여 교통부가 운영하였다.<sup>46)</sup> 서울시내에는 이들 국영(國營) 호텔 외에도 사보이(52실), 국제(28실), 파고다(50실), 신도(48실) 등 소규모 민영(民營) 호텔도 있었으나 주로 UN군을 상대로 영업하는 정도였다(서울특별시, 1991:107; 한국관광협회, 1975).

---

45) 1961년 우리 정부로 이관되는 과정에서 국무총리 공관으로 사용하자는 논의가 있었으나 최종적으로 외화 획득을 기대할 수 있는 호텔로 용도가 결정된다(경향신문, 1961.03.30. “총리공관에 대한 윤대통령 제의 외 정부가 취할 태도”, 1961.05.30. 제8회 국무회의 회의록).

46) 조선호텔과 반도호텔은 해방 이후에도 계속하여 ‘철도호텔’로 불려오다가 1959년 ‘관광호텔’로 개칭되었다. 우리나라 철도호텔은 서구식의 고급 호텔이었으나, 외국에서는 철도호텔이 간이숙박시설로 이해되는 경향이 있어 호텔의 고급스러운 이미지를 창출하기에는 적합하지 않았기 때문이다(한국여행신문사, 1999:102).

1960년대는 정부의 적극적이고 의욕적인 관광산업 육성에 힘입어 호텔업에 대한 법제도적 토대가 마련되어가는 시기이다. 정부는 1961년 교통부 관광과를 관광공로국으로 확대·개편하고, 관광에 관한 최초의 법률인 관광사업진흥법을 제정하였다. 이 때 관광호텔업은 여행알선업, 통역안내업, 관광시설업 등과 함께 관광사업 중 하나로 구분되었다. 이로써 ‘관광호텔’이라는 용어가 법률상 처음으로 등장하게 된다. 1962년 정부는 정부투자기관인 국제관광공사(現 한국관광공사)를 설립하여 교통부가 직영하고 있던 반도호텔, 조선호텔을 인수·운영하도록 한다(한국관광공사, 2012a:37).<sup>47)</sup> 또한 정부는 국영호텔 뿐 아니라 메트로(84실), 경동(79실), 아스토리아(63실), 그랜드(33실), 금수장(48실) 등 민영 호텔의 제도적 관리도 병행하는데, 일례로 1962년부터 실시된 관광호텔 등록제는 호텔시설 및 서비스 수준을 심사하여 이를 통과한 호텔만이 심사 등록증을 교부받고 외국인 관광객 지정업체로 운영할 수 있는 일종의 질적 평가 및 관리 체계였다(동아일보, 1961.03.25. “등록제 실시 관광사업체들”).

이러한 관광산업 기반 확충을 위한 정부의 적극적인 노력에도 불구하고 1970년대 들어 제1차 오일쇼크(1973년), 육영수여사 서거(1974년) 등으로 우리나라의 관광환경은 날로 악화되어갔다. 이에 박정희 대통령은 1975년 관광산업을 제3차 경제개발계획(1972년~1976년)에 포함하고 ‘국가 전략산업’의 하나로 격상시켜 관광불황을 타개하고자 하였다. 관광호텔은 수출 산업에 준하는 세제감면 혜택과 금융 및 행정지원을 제공받게 되었으며, 이는 국내외 대규모 자본의 호텔 투자로 이어졌다. 1970년대 후반 프라자(1976년), 하얏트(1978년), 롯데(1979년), 신라(1979년) 등 국제적 규모와 수준을 갖춘 호텔이 잇달아 문을 열면서 서울의 호텔은 대형화·대기업화된다.

일정 수준 이상의 호텔이 ‘특급호텔’ 이라고 명명(命名)되기 시작한 것도

47) 국제관광공사는 반도호텔과 조선호텔을 통합하면서 ‘반도조선호텔’로 명칭을 변경한다. 1964년 당시 반도호텔의 객실 가동률은 90%에 가까웠으며, 조선호텔은 79%정도였다. 특히 반도호텔의 식당, 바, 스카이라운 등은 외국인 이용이 상당하여 1970년대 민영화 이전까지 국제관광공사의 으뜸가는 재원조달 사업체였다(한국관광공사, 2012a:46-47).

바로 이 시기이다. 1971년 관광사업진흥법 상에 ‘관광호텔 등급제도’가 도입되면서 객실수에 따라 5등급(특등급, 1등급, 2등급, 3등급, 4등급)으로 평가하여 관리하기 시작한 것이다(관광사업진흥법 제33조). 또한 관광호텔지배인 자격시험을 실시하여 호텔 전문 경영자를 육성하였고 새마을 정신교육, 관광사업 관련 교육, 현장견학 및 훈련 등 총 60시간의 관광 교육 프로그램으로 구성된 ‘관광 새마을 교육’을 시행하여 호텔 서비스 수준의 향상을 도모하였다(한국여행신문사, 1999:303).

1979년 제2차 석유파동과 10.26사건 등 사회적·경제적 혼란기를 겪으면서 호텔업계는 또 다시 침체를 겪지만 1982년 야간통행금지 해지, 1986년 서울아시안게임 및 1988년 서울올림픽 개최는 호텔업계의 부활을 가져왔다. 1981년 서울올림픽 개최가 확정된 이후,<sup>48)</sup> 정부는 ‘86·88숙박대책위원회’(1984년) 발족, ‘88올림픽 숙박기본대책’(1987년) 수립, ‘올림픽대회등에 대비한 관광숙박업등의 지원에 대한 법률’ 제정 등 급증하는 호텔 수요에 적극적으로 대응하였다.<sup>49)</sup> 이러한 정부의 노력에 힘입어 호텔롯데월드(1988년), 라마다르네상스(1988년), 그랜드인터컨티넨탈(1988년), 그랜드힐튼(1988년), 호텔프리마(1988년), 호텔캐피탈(1988년) 등 ‘88등이 호텔’들이 일제히 개관하였다.<sup>50)</sup>

48) 1981년 9월 30일 독일의 바덴바덴에서 1988년 개최될 제24회 올림픽 개최지를 놓고 일본 나고야와 벌인 유치 경쟁에서 서울은 52 대 37이라는 압도적인 표차로 승리를 거뒀다. 그로부터 약 2개월 후인 11월 26일 서울은 1986년 개최될 제10회 아시안게임 개최지로 결정되었다는 소식을 인도 뉴델리로부터 전해 받는다.

49) ‘올림픽 대회등에 대비한 관광숙박업등의 지원에 대한 법률’은 1986년 5월 12일 제정하여 1988년 12월 3일에 폐지된 한시법으로, 서울아시아경기대회 및 서울올림픽에 대비하여 관광숙박업의 신축·개축 또는 보수 시 세제, 재정 지원을 목적으로 하였다(법제처).

50) 당시 서울 뿐 아니라 전국에 새로 문을 여는 호텔이 급증하면서 호텔들 사이에는 조리사, 벨맨, 웨이터, 웨이트리스 등 종업원 확보를 위한 경쟁이 매우 치열하였다, 일부 호텔에서는 경력 조리사 채용을 위해 직급이나 급료 인상은 물론 자동차, 아파트 등도 제공하였다고 한다(매일경제, 1988.05.06. “호텔업계 人力難 심각”, 경향신문, 1988.07.14. “88特需 조리사 태부족”).

표 4. 올림픽대회 지정호텔 및 보유객실

구분	개수	객실수	지정 호텔명
86년 아시안 게임	18개	5,720실	본부호텔: 롯데호텔 특급(롯데, 힐튼, 프라자, 신라, 임배서더, 팔래스, 리버사이드, 서울가든), 1급(경남, 남서울, 퍼시픽, 삼정, 서린, 타워, 맨하탄), 2급(뉴국제, 영동, 한강)
88년 서울 올림픽	31개	11,385실	본부호텔: 신라호텔 특급(롯데, 힐튼, 하얏트, 조선, 위커힐, 프라자, 앰배서더, 가든, 팔래스, 세종, 코리아나, 리버사이드, 뉴월드, 롯데월드, 리베라, 인터컨티넨탈, 스위스그랜드, 라마다르네상스, 캐피탈), 1급(남서울, 삼정, 서교, 서린, 타워, 맨하탄, 유니버스, 뉴국제, 뉴서울), 2급(영동), 3급(여의도)

자료: 서울올림픽대회조직위원회, 1989

서울 시내 호텔은 86·88올림픽을 계기로 양적·질적으로 성장하였지만 이를 정점으로 관광 및 호텔산업에 대한 정책적 지원은 현저히 감소하였고 1990년대 들어서는 과소비를 조장하는 소비성 서비스업으로 지정되기에 이른 다 (동아일보, 1990.12.11. “특소세 부과키로”; 매일경제, 1991.04.26. “과소비 편승 호텔·백화점 ‘홍청’”). 정부가 1992년 ‘관광진흥중장기계획’을 수립하고 1994년을 ‘한국 방문의 해’로 지정하는 등 관광산업 육성과 관광시설 투자 촉진을 꾀하면서 호텔업 또한 재도약의 기회를 갖게 되지만, 호텔 수요는 여전히 주춤한 상태를 보이고 신규 호텔 공급도 거의 일어나지 않는다. 올림픽을 치루면서 호텔 공급이 이미 충분히 이뤄진데다가 내국인 해외여행이 자율화(1989년)되면서 관광적자가 이어지고 있었기 때문이다.<sup>51)</sup>

51) 80년 중반이후 관광수지는 지속적인 흑자를 기록하였으나, 90년대 들어 관광수입보다 관광지출이 커지면서 지속적인 관광수지 적자를 보였다.

표 5. 관광수지 현황(1985년~1995년)

(단위: 억불)

년도	1986년	1987년	1988년	1989년	1990년	1991년	1992년	1993년	1994년	1995년	1996년
관광수지	9.3	15.9	19.1	9.5	3.9	-3.6	-5.2	-3.1	-2.5	-2.8	-14.9

자료: 한국관광통계, 각 년도

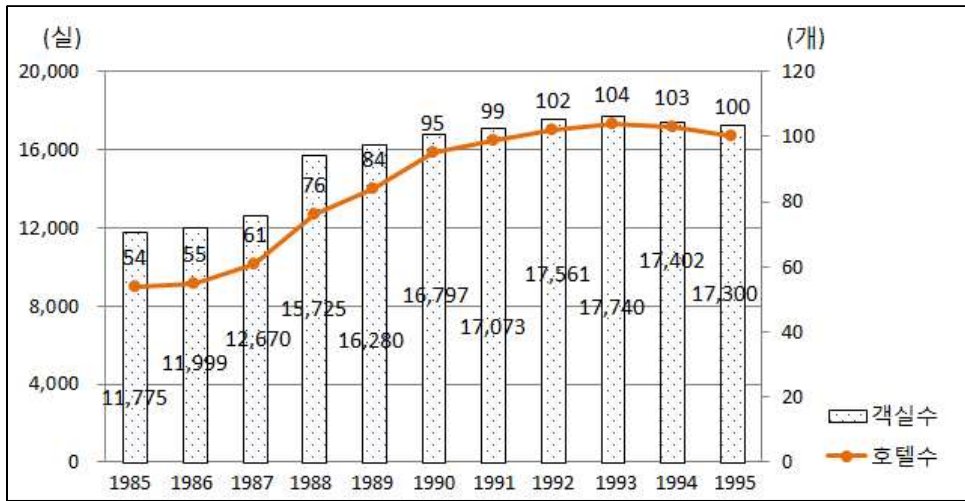


그림 10. 서울시 관광 호텔수 및 객실수 추이(1985년~1995년)  
 자료: 호텔업운영현황, 1985년~1995년

서울 시내 호텔업이 다시금 활기를 되찾은 것은 2000년대에 들어서면서 부터이다. 아시아유럽정상회의(ASEM) 개최(2000년), ‘한국방문의 해’ 지정(2001년), 한일 월드컵 개최(2002년) 등 대형 호재들이 잇달으면서 신규 호텔 개관 뿐 아니라 기존 호텔들의 개보수가 이어졌다. 인터컨티넨탈 코엑스(1999년)와 JW메리어트(2000년)가 문을 열었고 위커힐, 신라 등이 대규모 리모델링을 실시하였다. 이는 아시아유럽정상회의(ASEM), 한일 월드컵 등 국제 행사의 성공적 개최를 위해 1997년 제정된 ‘관광숙박시설지원등에관한 특별법’의 영향이기도 하였다(한국문화관광연구원, 2002; 호텔 & 레스토랑, 1996.07. “월드컵 계기 대형호텔 신축붐 예상”).<sup>52)</sup>

또한 한류(韓流) 열풍으로 중국인 관광객인 요우커(遊客)를 포함한 아시아 관광객이 증가하면서 호텔 수요 또한 급증하였고, 정책적 차원에서 호텔 공급을 지원해야할 필요성도 증대하게 되었다. 이에 정부는 ‘관광숙박시설확충을 위한 특별법’을 제정하여 2012년부터 2015년까지 한시적으로 관광숙박

52) 2002년 12월 31일 만료된 ‘관광숙박시설지원등에관한 특별법’은 관광호텔 건설 시 행정절차 간소화, 대지 조성 면적, 건축 규모, 부설 주차장 설치 기준 등 관련 규제 완화, 관광진흥개발기금 우선 지원 등의 내용을 담고 있다(한국문화관광연구원, 2002).

시설에 대한 규제 완화 및 행·재정적 지원을 강화하기로 결정한다.<sup>53)</sup> 근래에는 비단 관광 뿐 아니라 컨벤션, 마이스, 의료관광 등을 목적으로 하는 외래 방문객이 급증하면서 서울의 호텔은 또 다시 변화의 변곡점에 서있다.

한편, 2013년 기준 서울시내에는 총 180개, 2만 8,804실의 호텔이 자리하고 있다(한국관광호텔업협회, 2014). 이는 전국 호텔수(734개)의 24.5%, 객실수(79,393실)의 36.3%에 해당한다. 서울시내 호텔의 성장세는 2010년 이후 매우 두드러지게 나타나고 있다. 1995년에서 2010년 사이 32개 호텔, 5,440실이 증가한 것에 비하여, 2010년부터 2013년까지 불과 3년 사이에 48개 호텔, 6,064실이 신규로 공급되었다.

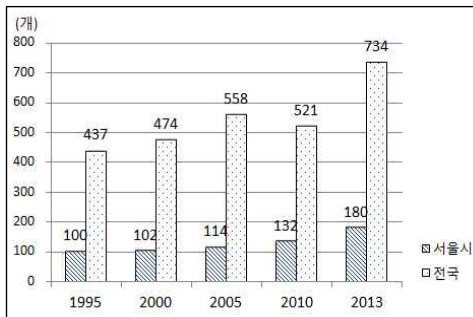


그림 11 전국 및 서울시 호텔수 추이  
자료: 호텔업운영현황, 1995년~2013년

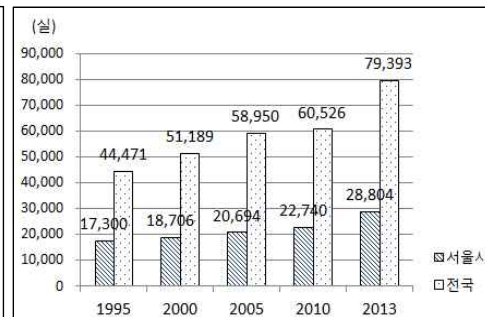


그림 12. 전국 및 서울시 호텔 객실수 추이  
자료: 호텔업운영현황, 1995년~2013년

또한 서울시 호텔은 특급호텔(특1급+특2급)을 중심으로 성장해왔다. 1급 이하의 호텔들이 부침(浮沈)을 거듭해온 것과 달리 특급호텔은 꾸준한 성장세를 보여 왔다. 1988년 25개, 1만 840실이었던 특급호텔은 2000년대 들어 더욱 가파른 상승세를 보이면서 2013년 53개, 1만 7,830실로 증가하였다. 이는 서울시 등급호텔수의 40.8%, 등급호텔 객실수의 73.3%에 해당한다(한국관광호텔업협회, 2014).<sup>54)</sup>

53) 당초 2015년 12월 31일로 종료 예정이었으나, 특별법의 유효기간을 2016년 12월까지 1년 연장하는 개정안이 2015년 12월 31일 국회 본회의를 통과하였다.



표 6. 1988년~2013년 서울시 등급별 호텔 추이

구분		1988년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2013년
특1급	호텔수(개)	11	11	12	15	17	18	22
	객실수(실)	6,975	6,968	7,252	8,547	9,337	9,320	10,780
특2급	호텔수(개)	14	14	14	15	22	26	31
	객실수(실)	3,865	3,854	3,884	4,116	5,093	6,105	7,050
1급	호텔수(개)	18	19	24	28	32	34	40
	객실수(실)	2,511	2,601	2,861	2,981	3,686	3,832	4,408
2급	호텔수(개)	15	25	27	24	25	22	22
	객실수(실)	1,252	1,860	1,962	1,674	1,551	1,356	1,300
3급	호텔수(개)	18	26	23	18	11	13	15
	객실수(실)	1,122	1,514	1,341	1,048	619	666	778
등급 미정	호텔수(개)	-	-	-	2	7	19	50
	객실수(실)	-	-	-	340	408	1461	4,488
합계	호텔수(개)	76	95	100	102	114	132	180
	객실수(실)	15,725	16,797	17,300	18,706	20,694	22,740	28,804

자료: 호텔업운영현황, 각 년도

## 2. 서울시 호텔의 공간적 확산

서울시 특급호텔이 공간적으로 확산되는 과정을 살펴보면 다음과 같다.<sup>55)</sup> 우선 1980년도 이전까지 서울시내 호텔들은 중구를 중심으로 한 도심에 자리하였다. 미군 위락시설용 휴양시설로 아차산 기슭에 건립된 위커힐, 여의도의 렉싱턴 호텔, 마포의 가든호텔을 제외한 총 15개 호텔, 6,776실이 강북도심에 문을 열었다. 1962년부터 국제관광공사가 운영하기 시작한 조선호텔은 1970년 대대적인 리모델링을 거쳐 재개관하였으며, 1976년 소공동 차이나

54) 등급 미정 호텔 제외

55) 2015년 1월 현재 서울시에 등록된 특급호텔(특1급, 특2급)의 개관(입지)연도를 역추적하였다. 따라서 개관 당시 등급과 현재 등급과는 차이가 있을 수 있다. 하지만 개관당시에는 특급이 아닌 경우도 호텔의 공간적 분포와 확장을 분석한다는 점에서 연구 대상에 포함시켰다.

타운 자리에는 도심 재개발사업 제1호로 프라자 호텔이 건설되었다. 1979년에는 삼성그룹이 일본 오쿠라호텔과 합작하여 신라호텔(중구 장충동)을 개관하였으며, 롯데그룹은 반도호텔을 전신으로 하는 호텔롯데(중구 소공동)을 반도특정가구정비지구사업으로 재탄생시켰다.<sup>56)</sup> 이 외에도 호텔PJ(구 풍전호텔, 중구, 1970년), 로얄(중구, 1971년), 코리아나(중구, 1972년), 세종(중구, 1973년), 퍼시픽(중구, 1975년) 등이 도심에 들어섰다.

1980년대 들어서면서 서울의 호텔은 한강 이남으로 진출하기 시작하였고 1990년대까지 강남 일대에 집중적으로 건설된다. 1981년에서 2000년까지 서울 시내에는 총 23개 호텔, 7,512실이 신규 개관하였는데 이 중 16개, 5,464실이 강남에 자리하였다. 이는 2015년 현재 강남에 위치한 특급 호텔(19개, 6,065실)의 84.2%(객실수 기준 90.1%)에 해당한다.

물론 86·88 올림픽을 맞아 호텔 수요가 급증하면서 호텔서교(마포구, 1983년), 베스트웨스턴나이야가라(강서구, 1987년), 그랜드힐튼(서대문구, 1988년), 호텔 캐피탈(용산구, 1988년) 등 강남 외 지역에서도 호텔이 들어선다. 하지만 라마다르네상스(강남구, 1988년), 그랜드인터컨티넨탈(강남구, 1988년), 호텔롯데월드(송파구, 1988년) 등 대규모 특1급 호텔은 강남지역에 집중적으로 건설되었다. 올림픽 이후에도 노보텔엠베서더 강남(강남구, 1993년), 호텔엘루이(강남구, 1997년), 인터컨티넨탈코엑스(강남구, 1999년) 등 강남 지역에서의 신규 호텔 건설이 두드러지게 나타났다.

2000년대 이후 서울시내 호텔의 공간적 확산은 크게 두 가지 방향으로 나타난다. 첫째, 영등포, 구로, 마포 등 기타 지역에서의 신규 개관이 두드러진다는 것이다. 2001년부터 2015년 1월까지 도심이나 강남이 아닌 기타 권역에 총 8개 호텔, 2,146실이 들어섰는데, 이는 도심권(4개, 1,033실)과 강남권(3개, 601실)을 훨씬 앞지르는 수치이다. 서남권에는 코트야드바이 메리어트

---

56) 오늘날까지 매출이나 고객 선호도면에서 라이벌 관계를 유지하고 있는 이 두 호텔은 불과 이틀 간격으로 문을 열었다(월간조선, 2009.08 “[대한민국 라이벌 大戰] 롯데호텔과 신라호텔의 龍虎相搏”; 호텔 & 레스토랑, 1995.05.“서울 특1급 호텔 강점 비교”).

(영등포구, 2009년), 쉐라톤 디큐브시티(구로구, 2011년), 롯데시티호텔김포(강서구, 2011년), 콘래드(영등포구, 2012년)가 쇼핑몰, 멀티플렉스, 오피스, 아파트 등이 함께 들어서는 복합용도개발(MXD) 형태로 들어섰으며, 서북권에는 롯데시티호텔마포(마포구, 2009년), 스탠포드호텔 서울(마포구, 2011년) 등 비즈니스 호텔을 표방하는 특2급 호텔들이 개관하였다.

둘째, 2000년대 들면서 호텔은 다시 도심으로 회귀하고 있다. 1980년~90년대 주춤했던 호텔의 도심 입지가 다시 활발해지고 있는 것이다. 2013년 종로구 최초 특1급 호텔인 JW메리어트 동대문스퀘어서울이 문을 열었으며, 2015년에는 세계적인 럭셔리 호텔 브랜드인 포시즌호텔이 광화문 인근에 들어섰다. 이 외에도 특2급인 센터마크호텔(종로구, 2012년), 호텔 아벤트리종로(종로구, 2012년), 호텔 세븐스트리트(종로구, 2012년) 등이 도심지역에 문을 열었다.

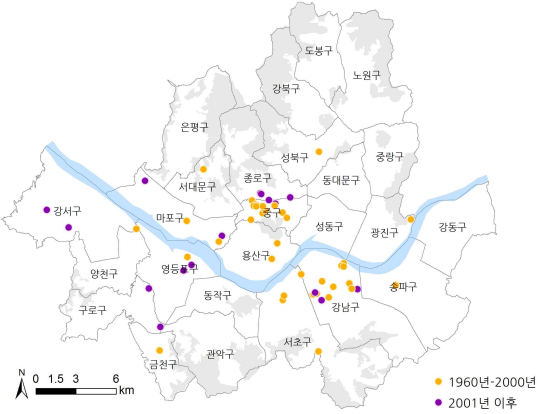
향후 서울시내 호텔의 광역화는 보다 심화될 것으로 예상된다. 2015년 12월 기준, 강남권에는 파르나스 럭셔리컬렉션(강남구, 2016년 완공), 롯데월드타워(송파구, 2016년 완공)가 건설 중에 있으며, 용산에는 노보텔엠베서 서울 용산, 스위트노보텔, 그랜드 머큐어엠베서더, 이비스스타일스엠베서더 등이 밀집한 특급호텔 단지가 2017년 완공될 예정이다. 또한 도심 일대에도 2018년 관훈동 삼성화재부지에 호텔, 전시, 컨벤션시설을 갖춘 복합시설이 들어설 예정이며, 롯데시티호텔 명동(중구, 2016년 완공), L7(중구, 2016년 완공), 호텔나인트리명동2(중구, 2016년 완공) 등 신규 비즈니스 호텔 건설도 활발하게 진행 중이다.



표 8. 서울시 특급호텔의 공간적 확산

구분	특급호텔의 공간 분포	해당 시기 개관 호텔
1980년 이전	<p>1960년~1980년</p>	<p>위커힐(1963), 그랜드앰배서더서울(1965)<sup>57)</sup>, 세종(1967), 호텔프레지던트(1969), 더웨스턴조선(1970), 호텔PJ(1970)<sup>58)</sup>, 로얄(1971), 코리아나(1972), 퍼시픽호텔(1975), 프라자(1976), 그랜드하얏트서울(1978), 렉싱턴호텔(1978), 호텔롯데(1979), 신라(1979), 베스트웨스턴프리미어서울가든(1979)<sup>59)</sup></p>
1981년 ~2000년	<p>1960년~1980년 1981년~2000년</p>	<p>리버사이드(1981), 서울팔레스(1982), 삼정관광(1982), 밀레니엄서울힐튼(1983), 아주호텔서교(1983)<sup>60)</sup>, 라마다서울(1986)<sup>61)</sup>, 임피리얼팰리스(1987)<sup>62)</sup>, 베스트웨스턴나이가라(1987), 호텔리베라(1987), 그랜드힐튼(1988), 그랜드인터컨티넨탈서울파르나스(1988), 르네상스서울(1988), 롯데호텔월드(1988), 호텔캐피탈(1988), 호텔프리마(1988), 홀리데이인서울성북(1990), The-K호텔(1991)<sup>63)</sup>, 노보텔앰배서더강남(1993), 리즈칼튼(1995), 노보텔앰배서더독산(1997), 호텔엘루이(1997)<sup>64)</sup>, 인터컨티넨탈서울코엑스(1999), JW메리어트호텔서울(2000)</p>

57) (구)금수장, 호텔앰배서더

<p>2001년 이후</p>		<p>메이필드(2002), 파크하얏트(2005), 베스트웨스턴프리미어강남(2005), 베스트웨스턴프리미어호텔국도(2007), 롯데시티호텔마포(2009), 코트야드바이메리어트(2009), 베스트웨스턴프리미어구로(2010), 셰라톤디큐브시티(2011), 스탠포드호텔서울(2011), 롯데시티호텔김포(2011), 콘래드서울(2012), 센터마크(2012), 호텔아벤트리종로(2012), 호텔세븐스트리트(2012), 머큐어앰배서더쏘도베(2012), JW메리어트동대문스퀘어(2013)</p>
---------------------	---	---

자료: 서울시 등록호텔(2015년 1월 현재)을 바탕으로 연구자 정리

- 58) (구)풍전호텔
- 59) (구)서울가든호텔, 홀리데이 인 서울
- 60) (구)호텔서교
- 61) (구)뉴월드호텔
- 62) (구)아미가
- 63) (구)서울교육문화회관
- 64) (구)에메랄드

## 제4장. 호텔과 1960~70년대 고도 경제성장

본 장에서는 1960년대~70년대 고도 경제성장 시기 서울시 호텔의 도시 인프라로서 기능을 살펴본다. 제1절에서는 국가주도 경제성장 과정에서 호텔이 수행한 경제개발 인프라로서 기능을 분석한다. 제2절에서는 수도 서울이 국가권력의 상징이자 국가 경제성장의 거점으로서 집중적으로 관리 및 육성되는 과정에서 호텔이 갖고 있던 수도계획 인프라로서 기능을 논하고자 한다.

### 제1절. 경제개발 인프라

#### 1. 호텔과 외화조달

1960년대 이후 국가주도 산업화 과정에서 관광산업은 정부의 의욕적인 지원 대상이었다. 국내 산업구조가 취약하던 당시, 경제개발과 성장을 지상 목표로 내세운 박정희 정부에게 수출을 통해 외화를 벌어들인다는 것은 쉽지 않은 일이었다. 이에 외화가득률이 높은 관광업을 우선적으로 육성함으로써 국가자본을 조성하고 국제수지를 개선하고자 했던 것이다. 최초의 관광관련 법인 관광사업진흥법 제정(1961년), 국제관광공사(現 한국관광공사) 설립(1962년), 미주여행업자협회(ASTA), 동아시아관광협회(EATA) 과 같은 국제관광기구 가입 등 국가의 관광진흥에 대한 의지는 매우 강력하였다(인태정, 2007; 한국관광공사, 2012a).

정부가 관광산업 진흥을 위해 가장 역점에 둔 것 중 하나는 바로 호텔업 육성이었다. 신규 관광자원을 개발하거나 대규모 관광단지를 조성하는 것은

상대적으로 많은 자본과 시간을 요구하는 것에 비하여, 호텔업은 비교적 빠르고 손쉬운 방법으로 외화를 획득할 수 있는 통로였던 것이다. 이에 정부는 1962년 호텔업을 ‘관광시설’ 중 하나로 지정하였다(관광사업진흥법 제2조 7항).<sup>65)</sup> 그리고 제1차 경제개발5개년계획 기간 중 호텔업을 포함한 관광시설에 대해 국고보조와 융자지원을 결정함으로써 호텔의 신설 및 증설을 촉진시키고 민간투자를 장려하였다(경제기획원 기획조정실, 1967:636-674, 757-769).

정부가 1962년 국제관광공사를 설립한 이유 중 하나도 바로 국가 직영 호텔들의 경영 효율화였다. 교통부가 직접 운영하고 있던 조신포호텔과 반도호텔은 자금 운용이나 영리사업 운영에 있어 제약이 따를 수밖에 없었고, 그렇다고 전적으로 민간에 위탁할 경우 민간자본 빈곤으로 호텔에 대한 투자 자체가 불가능할 것으로 예상되었기 때문이다. 이에 정부는 공사(公社)를 설립하여 호텔 경영의 효율성과 탄력성을 유도하여 관광수입 증대를 꾀하고자 했던 것이다.<sup>66)</sup>

국제관광공사는 1963년 반도호텔과 조신포호텔을 함께 인수하여 ‘반도조신포호텔’로 명칭을 변경하고 통합 운영을 시작하였다. 객실 뿐 아니라 사무실 및 점포 임대, 식당, 바, 스카이라운지 등 수익시설 운영을 통하여 외화수입 창출에 적극적으로 앞장섰다. 이러한 노력에 힘입어 1964년 반도호텔의 경우, 평균 객실가동률이 90%에 육박하게 되고 외국인 이용률도 50%에 이르게 되었다(한국관광공사, 2012a:47). 또한 국제관광공사는 부대사업 중 하나

65) “관광시설이라함은 관광호텔 이외에 외국인의 숙박, 휴양, 오락 또는 음식에 적합한 구조 및 설비를 갖춘 시설에서 외국인의 관광에 편의를 제공하는 업을 말한다”(관광사업진흥법 제2조7항).

66) 국제관광공사 설립목적 및 취지는 구체적으로 다음과 같다. “1) 외국인 관광객 및 주한 유엔군을 유치하여 연간 1억 달러 이상의 외화를 획득할 수 있는 관광사업을 국가에서 운영할 경우 교통사업 특별회계에 묶여 상황변화에 능동적으로 대처할 수 없고 2) 국가기관이 영리 위주의 관광사업을 운영하는 데는 적지 않은 제약이 뒤따를 수밖에 없으며 3) 관광종사원이 공무원일 경우 서비스에 만전을 기하지 못할 우려가 있는 반면 4) 관광사업을 전적으로 민간에 위탁할 경우에는 자본의 부족으로 투자 자체가 불가능하기 때문에 국제관광공사를 설립하여 과감한 투자로 시설을 조속히 완비함과 동시에 합리적인 경영과 서비스의 완벽을 기하도록 한다”(한국여행신문사, 1999:124).



로 외국인 대상 쇼핑몰인 반도조선아케이드를 건설하였는데, 외래객을 위한 별다른 쇼핑센터가 없던 당시 반도조선아케이드는 적극적인 외화 획득의 현상이었다(한국관광공사, 2012a:47-48).

공기업을 통한 호텔 운영의 효율화와 더불어 정부가 취한 또 다른 호텔업 육성 전략은 호텔 자체를 관광지화 하는 것이었다. 그리고 이때 정부가 잠재적으로 상정한 관광객은 바로 주한 UN군이었다(교통부, 1961:39). 국내 관광여건이 열악했던 당시, 순수 관광을 목적으로 하는 외래 관광객은 극소수에 불과한 반면 서울을 포함한 수도권에 상주하고 있는 미군은 수만 명에 이르렀기 때문이다(서울특별시, 1962:128). 실제 당시 UN군이 국내 관광에 지출하는 금액은 매우 컸다. 1959년 교통부가 중앙관광위원회에 제출한 ‘1959년도 관광사업보고서’에 의하면 주한 휴가 장병의 한국 내 소비액은 연간 1,145달러에 이르는 것으로 추정되었고(위커힐호텔, 1993:91), 1963년 총 관광외화 수입 521만 달러 중 UN군으로부터의 수입은 221만 달러로 전체 43%에 이르렀다(교통부, 1969:256).<sup>67)</sup>

호텔은 UN군의 달러를 끌어들이 수 있는 거대한 ‘달러박스’였다. 정부는 1963년에 관광사업진흥법을 개정하여 “주한 국제연합군 및 외국인 선원 전용의 관광호텔(관광시설업을 포함한다)에서 제공되는 주류에 대해서는 주세를 면세”하는 조항(제46조 2항)을 신설하고 1964년에는 “요리점, 무도장, 카

67) 1965년 한일국교 정상화 이전까지 국내 관광 외화수입에서 주한 미군으로 인한 수입이 가장 높았다.

표 9. 관광분야 외화수입(1963년~1967년)

연도	외래객(달러)	주한 UN(달러)	주한 외국인(달러)	계(달러)
1963년	2,726,000	2,216,000	270,000	5,212,000
1964년	2,788,000	7,975,000	343,000	11,106,000
1965년	7,724,000	12,407,649	666,385	20,798,034
1966년	16,187,110	15,542,806	764,324	32,494,240
1967년	17,305,764	14,658,018	1,853,670	33,817,452

자료: 교통부, 1969:256

바레, 빠, 호텔 등에서 주한 UN군의 숙박을 포함한 유흥음식 행위에 대해서는 유흥음식세가 면세”(제139조)되도록 지방세법을 개정하는 등 세제정상의 정책적 지원을 추진한다. 그리고 그 효과는 매우 즉각적으로 나타났다. 1964년 외래 관광객으로부터 획득한 외화가 278만 9천 달러였던 반면, 호텔, 무도장, 요리점 등 관광시설업에서 벌어들인 외화는 973만 3천 달러로 약 3.5배에 이르렀다(교통부관광국, 1965).<sup>68)</sup>

**관광으로 외화획득 나라살림 도우자** EXPO '70

 <p><b>신관 개관 안내</b> 별관식 국제회의장으로 1300명을 수용할수 있는 방 포스룸과 500명 이상을 모일 수 있는 대회의실을 500여 를 주시실수 있는 중앙을 미만입니다. 별관식 국제회의 2차, 3차 소회의실이 있어 이용하시기를 원합니다. 별관식 식당 협회 예약전화 387192-4</p> <p><b>타워 호텔</b> TOWER HOTEL 서울中區장충동2가5-5 전화 389181-5</p>	<p><b>새로운 호텔</b> 새로운 세-비스 ●객실수 115실(저렴한숙박)</p> <p>대-조식·작물·파티 나이트클럽·쇼라바러 장식당·키-리움 스파·라운지·미용·리빙</p>  <p>●조식·미용·리빙·미용·리빙 ●조식·미용·리빙·미용·리빙</p> <p><b>南山觀光호텔</b> NANSAN HOTEL 383101-4 389121-4 주소: 서울中區長興동1가10-1</p>	<p><b>INTERNATIONAL HOTEL</b> INTERNATIONAL ROOM (23실) BLUE ROOM (41실) 3층 방 GS-GALLERY (나이트클럽) JUNGLE BAR (세-루스·바탕)</p>  <p><b>국제호텔</b> INTERNATIONAL HOTEL MAIN NO. 24-2231-9</p>	<p><b>HOTEL Green Park</b></p>  <p>○대회의실·결혼식·작물·파티나 숙박시설을 위한 300여실 ○경 경 계 ○대회의실의 수영장 ○신선부부 객실 10실</p> <p><b>호텔 그린파크</b> 서울중구이동 3403-3 340104-5</p>
<p><b>최고의 세-비스</b></p>  <p>서구식 그림 나이트 클럽 다 방 터-키움 계-일룸</p> <p><b>센추럴 호텔</b> Central Hotel TEL. 71-688 71-682-4</p>	<p>●조식 실 ●세스트당 ▲다 문 지 ▲나이트클럽(사-메이트)</p>  <p>●대회의실 20실 ●대회의실 20실 ●대회의실 20실</p> <p><b>新都 호텔</b> SINDOH HOTEL 주소: 서울中區長興동1가10-1 전화: 383101-4 389121-4</p>	<p><b>New Opening</b></p>  <p>●WESTERN GRILL ●JAPANESE CUISINE ●COFFEE SHOP ●GAME ROOM ●NIGHT CLUB ●MEETING ROOM ●SOUVENIR SHOP</p> <p><b>Palace Hotel</b> TEL. 24-2111, 24-2199, 2196 서울中區會賢洞1가92-6</p>	<p><b>&lt;施設&gt;</b> 연회실·다방 회의실·스카이라운지 체육관·주차장 이발·미용실</p>  <p>TEL. 78-1426 1428 1429</p> <p><b>(중로 호텔)</b> CHONG HOTEL SEOUL Y. M. C. A. 중로구 중로2가9</p>

그림 13. 외화조달 수단으로서 관광호텔  
자료: 경향신문, 1970.03.31.

이렇게 주한 미군 중심의 관광정책은 자연스럽게 ‘여성’을 외화벌이 상품으로 동원하였으며, 이는 1970~80년대 소위 “기생관광”이라고 불리는 매춘관광의 씨앗이 되었다.<sup>69)</sup> 특히 1965년 한일외교 정상화 이후 일본인 관광객

68) 서울시의 경우, 미화 10만\$이상의 외화를 획득하여 외화벌이에 혁혁한 공을 세운 호텔에 대해 산업훈장 및 대통령표창을 상신하기도 하였다(매일경제, 1970.02.21. “대통령표창 등 상신 외화 많이 번 호텔”).

69) 1971년 국제관광공사 총재로 취임한 안동준은 “관광진흥의 묘안”으로 “의식(衣食)과 주(酒), 그리고 여자”, 곧 ‘기생’을 꼽기도 하였다(매일경제, 1971.07.24. “새 총재의 관광진흥 묘안”).

이 급증하면서 여성과 관광의 관계는 보다 긴밀하게 연결되었다(권창규, 2015:126).<sup>70)</sup> 그리고 이 때 호텔은 여행사 그리고 요정과 함께 기생관광의 핵심 주체 중 하나였다. 기생관광은 “여행사는 (관광객을) 데려오고, 요정은 파티 장소와 기생을 소개하고, 호텔은 이들이 동침할 수 있는 잠자리를 제공”함으로써 이루어지기 때문이다(공덕귀, 1984:109).

우리나라 최초의 리조트 호텔이라고 할 수 있는 위커힐(1963년)이 건설된 연유도 바로 주한 UN군 및 외국인을 위한 관광위락시설 제공이었다. 당시 온양호텔, 해운대호텔, 불국사호텔 등 3개의 호텔이 미군 장병의 R&R(Resort & Recreation Center)로 지정되어 운영되고 있었으나, 여전히 대다수의 UN군 휴가 장병들은 홍콩이나 일본 등지로 휴양을 떠나고 있었다. 이에 정부는 해외로 흘러나가는 UN군의 달러를 확보하고자 제대로 된 시설을 갖춘 위락호텔을 건립하기로 결정한 것이다(교통부기획조정관실, 1961:234; 위커힐호텔, 1993:92).<sup>71)</sup>

위락호텔 부지로 결정된 곳은 뛰어난 산세를 지니고 강나루가 한눈에 내려다보이는 아차산 기슭이었다. 도심에서의 거리나 주변 자연환경 등을 고려했을 때, 휴양호텔로서 충분한 입지적 조건을 지닌 곳이었다(손정목, 2007a:139-143).<sup>72)</sup> 호텔의 이름은 한국 전쟁 중 전사한 위커(W.H. Walker) 장군의 이름을 빌려 위커힐(Walker Hill)로 결정되었다. 5동의 호텔 건물에

70) 1966년 1만 6천여 명으로 전체 관광객의 24.8%에 그쳤던 일본인 관광객은 1978년 66만 7천여 명으로 무려 40배나 증가하여 전체 관광객의 61.8%를 차지하게 된다. 그리고 이들의 절대 다수는 남자였다(국제관광공사, 1979:50-52; 박정미, 2014:248에서 재인용).

71) 국가재건최고회의는 위커힐의 건설 목적을 다음과 같이 밝히고 있다. “주한 UN군 휴가 장병 및 일반 외국인 관광객에게 국제수준의 손색이 없는 숙박, 휴양 및 오락 등의 종합시설을 제공하여 관광의 사업화를 기하고 외화를 획득함으로써 국제 수지개선에 기여하고 국민종합휴양센터로서 관광산업 발전에 기여함을 목적으로 한다”(위커힐호텔, 1993:93).

72) 호텔 건설에 책임을 지고 있던 김종필 당시 정보부장은 1961년 8월 어느 날 박정희 대통령, 송요찬 내각수반과 함께 아차산 어귀에서 휴식을 취하고 있었다. 그런데 누군가 ‘이렇게 경치가 좋은 곳에 관광휴양시설을 건설하면 좋겠다’고 했고 모두가 동의하여 이곳에 호텔이 들어서게 된다(손정목, 2007a:139-143). 이에 중앙도시계획위원회는 용마공원을 풍치지구로 용도 변경함으로써 위커힐 건립 부지를 확보한다(1962.07.24. 제6차 중앙도시계획위원회).

도 각각 더글라스, 매튜, 맥스웰, 라이먼, 제임스 등 UN군 혹은 미8군 사령관을 지낸 사람의 이름이 붙여졌다. 호텔의 성격이 주한 미군의 휴가시설로 결정된 만큼 이들이 존경하는 인물의 이름을 사용하여 친숙함을 더하기 위함이었다(한국여행신문사, 1999:15; 워커힐호텔, 1993:94).

워커힐은 숙박과 오락, 그리고 휴양을 모두 즐길 수 있는 복합 위락시설이었다. 대규모 단지에 골프, 승마, 볼링, 나이트클럽, 바, 음악실, TV실 등 각종 오락시설과 한국 민속관까지 갖추고 있었다. 개관 기념행사에는 루이암스트롱을 초청하여 특별 공연을 열었고, 호화찬란한 스테이지 쇼(stage show)인 허니비 쇼(Honey Bee Show)가 매일 밤 선보였다. 각종 일간 신문에서는 워커힐을 “한국의 라스베이가스”, “참다운 ‘코리아’를 즐길 수 있는 종합관광시설”(동아일보, 1962.07.04. “워커힐(1)”), “‘향락의 소왕국’의 심장부”(동아일보, 1962.07.05. “워커힐(2)”), “라스베이가스를 능가하는 ‘동양 최대의 유흥지’”(경향신문, 1962.09.04. “동양 최대 유흥지, ‘워커힐’”), “호화로운 모텔”(동아일보, 1963.04.18. “빛 좋은 개살구”) 등으로 소개할 정도로 세간의 관심을 끌었다.

개관 당시 워커힐은 내국인 출입도 허용하지 않았다. 주한 UN군과 외래 관광객으로 이용객을 제한하였고 내국인은 외국인이 초대하는 경우만 출입이 가능했다. 그러나 워커힐에 대한 대중의 관심은 매우 높아 1963년에는 서울관광안내소는 매일 2백여 명씩 1인당 50원을 받고 워커힐을 관광하는 프로그램을 운영하기도 하였으며(경향신문, 1963.01.12. “워커힐 공개 오는 31(일)까지”), 워커힐을 배경으로 한 영화 ‘워커힐에서 만납시다’(1966년, 한형모作)는 5만 명의 관람객을 몰고 오기도 하였다.

‘관광 진흥을 통한 외화획득’이라는 국가목표 아래 건설된 종합관광시설인 워커힐에 대한 관심은 도시계획 상에도 드러난다. 첫째는 외곽에 위치한 워커힐의 입지적 한계를 극복하기 위한 도로 건설 및 확장이었다. 1966년 김현옥 시장은 불과 10m에 불과했던 광나루길(성동교~워커힐)을 30m폭으로 확장하여 도심과의 시간적 거리를 단축시켰고,<sup>73)</sup> 또한 한강종합개발사업의

일환으로 추진된 강변도로가 1972년 말 뚝섬~광나루 구간까지 완공되면서 김포국제공항과 위커힐의 접근성은 한층 강화되었다(손정목, 2007a:159-166).

두 번째는 위커힐 주변의 미관 및 경관 관리였다. 서울시는 1966년 9월 제1한강교~동작동 국군묘지 일대, 장충체육관 앞~남산관광도로와 함께 성동교에서 위커힐에 이르는 구간을 미관지구로 지정하였으며(1966.09.15. 제3차 서울시도시계획위원회), 1967년 12월에는 “수도 서울의 관문”으로서 김포가도 중 김포공항~양화교 구간에 지정되어있던 미관지구를 “외국손님들이 많이 드나드는” 위커힐이 자리한 강변1로(잠실대교~천호대교)까지 연장할 것을 결정한다(1967.12.18. 제14차 서울시도시계획위원회). 또한 1967년 3월에는 뚝도공원 일부를 해제하여 고층 아파트를 건립하는 것을 허가하였는데, 그 이유는 다름 아닌 “성동교에서 위커힐을 통하는 교통의 중요점으로 외국인 관광객에게 미관상 중요한 위치”임에도 불구하고 판잣집이 난립하여 미관을 해치고 있으므로, “고층아파트를 건립하여 토지이용을 높이고 미관을 좋도록”하기 위함이었다(1967.03.24. 제4차 서울시도시계획위원회).

## 2. 호텔과 경제발전

1970년대 들어서면서 관광업은 경제성장의 동력이자 경제발전의 기반으로 보다 집중적으로 육성되기 시작한다. 당시 관광업은 미·중 및 일·중 국교 정상화(1972년), 7·4공동성명(1972년) 등으로 한반도를 둘러싼 화해의 분위기가 조성되면서 유례없는 관광 붐이 불다가 제1차 오일쇼크(1973년), 육영수여사 서거(1974년) 등으로 다시금 침체를 겪고 있었다.<sup>74)</sup> 이에 정부는

---

73) 1966년 5월 30일에 착공하여 불과 7개월 만에 완공된 광나루길은 시내 중심부와 위커힐을 연결되는 유일한 ‘관광도로’였다(경향신문, 1966.08.15. “서울의 길”).

74) 1974년 한해 외래 관광객은 총 51만 7천 5백 90명으로 전년대비 2.8%의 마이너스 성장을 기록하였고, 외화 획득액 역시 41.1% 감소하여 57만 1천 달러로 급감하였다(한국여행신문사, 1999:206-209).

1975년 2월 7일 개최된 경제장관간담회에서 관광업을 ‘국가전략산업’으로 격상시킨다. 관광업을 경제개발계획에 포함시키고 수출산업에 준하는 금융, 세제, 행정상의 혜택 및 지원을 결정한 것이다(대한민국정부, 1971:108; 한국관광공사, 2012a:91).

호텔업은 관광업의 중추 산업으로 각종 특혜와 지원의 대상이 된다. 정부는 관광호텔의 시설 및 운영자금 지원, 전기요금 및 유흥 음식세 감면, 인허가 절차 간소화 등을 통하여 양적 성장을 꾀하였고, 전국 관광호텔업 경영주 및 종사자를 대상으로 관광사업 및 서비스 관련 교육, 국내외 주요 호텔 견학 등으로 구성된 관광새마을을 실시하여 질적 성장도 도모하였다(한국관광공사, 2012a:91-92; 한국여행신문사, 1999:293, 303).

하지만 정부의 적극적인 정책적 지원에도 불구하고 국제관광공사가 운영하고 있던 반도, 워커힐, 영빈관<sup>75)</sup> 등은 고전을 면치 못하고 있었다. 워커힐의 경우 바, 카지노, 쇼, 풀장 이외에는 이러다할 오락시설이나 프로그램을 갖추고 있지 않아 UN군의 관심이나 흥미를 끌기에는 역부족이었으며, 넓은 대지에 건물들이 흩어져 있어 관리비 지출 또한 만만치 않은 상황이었다. 반도호텔은 시설이 노후한데다가 정부의 호텔업 진흥책에 힘입어 신규 민영호텔들이 약진을 보이면서 적자 운영에 시달리고 있었다(동아일보, 1964.04.06. “워커힐 일년 가계부”; 한국관광공사, 2012a). 영빈관 또한 개관 첫해부터 지속적인 손실이 발생하고 있었으며, 이를 보전하기 위하여 정부 보조금을 받았지만 국고부담이 늘어나면서 국유재산으로 관리해야할 명분조차 줄어들고 있었다(호텔&레스토랑, 1991.12.).

이러한 상황에서 정부의 선택은 국영 호텔업의 재벌 불하였다. 당시 박정희 정부는 단기간 내 경제성장을 일궈내기 위해 융자 지원, 차관 배정, 외자 도입 등의 각종 특혜를 통해 재벌들은 육성하고 있었다. 그리고 국영 호

---

75) 영빈관은 우리나라도 외국과 같이 귀빈을 투숙시킬 수 있는 영빈관이 필요하다고 판단한 이승만 대통령의 지시로 1959년 착공되었다. 자유당 정부가 퇴진함에 따라 공사가 일시 중단되기도 하였으나 박정희 대통령은 다시 공사를 착수시켜 1967년 완공되었다(호텔&레스토랑, 1991.12.).

텔의 재벌 불하는 호텔 운영의 효율화를 꾀하면서 동시에 재벌의 사업영역을 확장시켜 이들의 성장도 지원할 수 있는 대안이었다. 재벌의 입장에서든 국가의 전폭적인 지원을 받고 있는 호텔업 진출은 사업 다각화를 이룩하고 범위의 경제(economy of scope)를 실현할 수 있는 절호의 기회였다(호텔신라, 1985:56-57; 위커힐, 1993:139).

정부는 삼성에게 영빈관을, 롯데에게 반도호텔을, 선경(현 SK)에게 위커힐을 각각 불하한다. 삼성의故이병철 회장은 “1972년 가을 운영난에 빠져있는 영빈관을 인수하여 우리나라를 방문하는 국민이 불편 없이 유숙하고 대규모 국제회의를 개최할 수 있는 호텔을 건설해달라는 정부의 요청이 있었다.”고 회고하였으며(이병철, 2014), 롯데의 신격호 회장 역시 박대통령이 “관광공사가 경영하는 반도호텔이 적자 때문에 큰 곤란을 겪고 있다. 국영기업체에 맡겨두어서는 안되겠다. 어떻게 할 수가 없는가”며 국제적인 호텔 건립을 건의하였다고 기록하고 있다(롯데호텔 개관30주년 기념집 편찬위원회, 2009:69). 위커힐의 경우, 원래 한진그룹으로 내정되어 있었지만 선경의故최종건 회장이 훨씬 높은 가격에 일시불로 인수하는 조건을 정부에 제의하였으며, 이에 박대통령은 “세계에서 제일가는 호텔로 발전시킬 것”이라는 조건을 걸고 선경에 매각을 결정하였다고 한다(SK, 2013:60-61).

한편 박정희 정부가 재벌 육성과 더불어 취한 또 다른 경제개발 전략은 외자도입이었다. 내수 자본의 규모가 작고 자본축적 기반이 허약한 상황에서 외부 의존적인 개발정책의 채택은 당연한 결과였다. 정부는 1960년대부터 장기 투자에 대한 자금을 조달하고 국제수지의 위기에서 벗어나기 위해 외채를 도입하기 시작하였고 1970년대 들어서는 차관도입 뿐 아니라 원리금 상환부담이 없는 외국인 직접투자를 적극 지원하였다(인태정, 2007:114; 장상환, 2008).<sup>76)</sup>

---

76) 1959년 최초의 차관도입으로 시작된 외자도입은 한일협정을 계기로 공공차관, 상업차관, 그리고 직접투자 등 다변화되었으며, 그 금액도 급증하였다. 1963년부터 1979년까지 도입된 외자는 총 189억 달러로 공공차관이 31.3%, 상업차관이 62.5%, 다국적 기업의 직접투자가 6.2%를 차지하였다(이대근, 1987:396).

그리고 호텔은 외자도입의 대상으로 부상한다. 1967년 7월 24일 관광호텔로는 최초로 조선호텔이 외국인 투자인가를 받았으며, 이후 서울프라자(1973년), 서울하얏트리젠시(1973년), 호텔롯데(1973년), 위커힐(1977년), 호텔신라(1977년), 서울힐튼(1977년) 등이 외국의 합자투자와 상업차관을 통해 건설되었다. 외국인 투자인가 대상 관광호텔은 건립 지역이나 규모, 투자비 및 투자비율 등의 제한을 받지 않았으며 도입 자본에 대해서는 관세 및 법인세 등을 감면받았다(인태정·양위주, 2006:184; 한국관광개발연구원, 1990:301; 매일경제, 1973.05.14. “크게 늘어난 외자도입”).

이는 정부가 호텔을 경제성장의 동력으로 인식하고 있었기에 가능한 것이었다. 당시 정부는 외자도입 인가와 관련하여 경제기획원에 외자도입심의위원회를 설치·운영하였는데, 일례로 일본의 후지다공업과 뉴코리아호텔의 합작에 관한 심의위원회 안건을 살펴보면 이러한 정부의 태도가 명확하게 드러난다. “현재 현저히 부족하고 장차에도 외국인의 급증 추세에 따라 부족할 관광호텔 수용시설을 완화하고 입국한 외국관광객으로부터 연간 약 5.4백만 불의 외화를 획득할 뿐 아니라 약 800명의 신규 고용효과를 가져오는 등 정부의 관광 진흥책에 부합하는 사업”으로서 외국인 투자를 인가한다(1973.03. 제73차 외자도입심의위원회 안건 “관광호텔 건설을 위한 외국인 투자인가”).

하지만 차관 및 외국인 합작 투자에 의존한 호텔 건립이 순탄했던 것만은 아니다. 두 차례의 석유파동은 외자조달의 어려움을 초래하여 하얏트리젠시, 호텔신라 등 일부 호텔은 자금부족으로 공사가 중단되기도 하였다. 또한 “주택조차 해결하지 못해 허덕이고 있는 판국에 호화로운 호텔만 지을 수 있느냐”는 일부 언론의 비판이 일기도 하였다(매일경제, 1967.01.27. “주택난 외면한 호텔건설 외자도입정책 관광사업”; 경향신문, 1975.11.20. “신축 호화호텔 공사 중단 사태”; 동아일보, 1976.07.16. “미라마, 신라호텔 공사 중단 1년, 남산이 조경을 해쳐”).



표 10. 관광호텔 외국인 합작투자 현황

호텔명	객실수(실) *인가일 기준	투자비율(%)		외국인 투자선	인가 연도(년)
		내자	외자		
(주)조선호텔	471	50.0	50.0	Westin Hotel Co.(미국)	1967
대한관광개발(주) 서울로얄호텔	311	79.3	20.7	大池産業(일본)	1970
한국이화진흥 주식회사 도큐호텔	214	1.2	98.8	일본도큐호텔체인(일본)	1971
뉴코리아호텔	700	17.6	82.4	후지다공업(일본)	1973
태평개발(주) 서울프라자	521	58.6	41.4	마루베니(일본)	1973
서울미라마관광(주) 서울하얏트리젠시	613	-	100.0	후지다공업(일본)	1973
(주)호텔 롯데	1,353	-	100.0	(주)롯데(일본)	1973
태왕개발(주) 라마다올림피아	310	50.0	50.0	재일교포	1975
(주)퍼시픽호텔	103	50.0	50.0	民聖(일본)	1975
(주)위커힐호텔	623	94.1	5.9	International Trading Co(홍콩)	1977
(주)호텔 신라	699	89.7	10.3	日商岩井(주)(일본) 외 5개사 오쿠라 엔터프라이즈(일본)	1977
(주)동우 개발 서울힐튼호텔	627	66.5	33.5	東綿(일본)	1977

자료: 한국관광개발연구원(1990:303) 및 외자도입심의위원회 회의록을 바탕으로 연구자정리

한편 외자는 비단 현금만을 의미하는 것은 아니었다. 호텔 운영을 위한 기술 또한 외국에 의존하였다. 대규모 호텔 경영은 “고도의 기술과 경험이 필요”하지만 당시 국내 호텔은 “경험 부족과 업종의 특수성으로 기술의 공급이 어려운” 상황이었기 때문에, “합리적인 운영관리를 통한 외화획득 증대를 도모하기 위해” 풍부한 경험과 기술을 축적한 외국 호텔의 운영방식 및 기술도입은 필수부가결한 것이었다(1977.07., 1978.03. 외자도입심의위원회 안건, “관광호텔운영을 위한 기술도입 경영위탁계약 인가”). 신라는 일본 오쿠라호텔, 프라자호텔은 일본 프린스호텔, 동우개발은 미국 힐튼호텔, 미라마

관광주식회사는 미국 하얏트호텔, 위커힐호텔은 미국 웨라톤호텔과 각각 기술도입 계약을 체결한다. 이들로부터 도입하는 기술은 호텔 조직 및 운영관리 기술, 판매기술, 고용원 훈련, 광고 선전 및 판매 촉진 활동 등이었으며, 도입 기간은 10년~20년, 그리고 이에 대한 대가로 지불하는 경상기술료는 총 영업 이익의 1.5%~14%까지 다양하게 나타났다.

표 11. 관광호텔 기술도입 현황

기술 도입자	기술 제공자	인가연도	계약기간
조선폰텔	웨스턴 호텔(미국)	1967년	25년
서울프라자	프린스 호텔(일본)	1976년	10년
호텔신라	오꾸라 호텔(일본)	1977년	10년
동우개발 서울힐튼호텔	힐튼 호텔(미국)	1977년	20년
서울미라마관광주식회사 서울하얏트리젠시	하얏트 호텔(미국)	1978년	15년 6개월
위커힐호텔	웨라톤 호텔(미국)	1978년	20년

자료: 외자도입심의회 회의록을 바탕으로 연구자 정리

## 제2절. 수도계획<sup>77)</sup> 인프라

### 1. 호텔과 도심 재건

대한민국의 수도 서울은 박정희 대통령의 조국 근대화를 실현하는 핵심 무대였다. 서울은 대통령의 기호와 관심이 직접적으로 구현되는 공간적 대상으로서 그것의 상징적 의미는 매우 높았다. 빈곤에서 벗어나 근대화된 국가로 발전하고자 했던 박정희 대통령의 지상목표에 따라 낡고 초라했던 서울은 급격하게 근대적 모습으로 재건되어 나갔다(강내희, 2004b; 장규식, 2003; 최강민, 2009).<sup>78)</sup>

1966년 부임한 김현옥 서울시장은 국가의 성장전략에 적극적으로 부응하면서 “돌격건설”이라는 시정목표 아래 수도 서울의 재건을 본격화한다.<sup>79)</sup> “도시는 선(線)이다”, “건설, 돌격의 해”, “선택 + 준비 + 실천 + 집념 + 증거” 등의 표어를 내세운 ‘불도저’ 김현옥 시장은 도로, 입체교차로, 지하도, 상하수도 등 도시기반시설 구축사업 뿐 아니라 한강종합개발, 여의도 일대 개발, 시민 아파트 건설 등 대규모 개발 사업에 이르기까지 각종 도시계획사업을 추진하였고 서울은 무서운 속도로 변모되어 나갔다.(김광중·윤일성, 2001:15).<sup>80)</sup>

77) 수도계획은 도시계획의 일종이면서도 그것과는 구분되는 무엇이다(Gordon, 2006:1). 수도는 “국가 권력의 적나라한 상징”으로서, 도시계획 일반에 비해 ‘복고적’이며 기술·기능적 혹은 형식적 이슈를 넘어 정치적 맥락이 보다 중시되는 경향이 있다(Sonne, 2003:22, 32; Vale, 2006:36). ‘국가적 도시’라는 지위 혹은 ‘국가적 미장센’이라는 위상을 드러내는 일이 보다 중요하기 때문이다(전상인·김미영·조은희, 2015).

78) 박정희 정권이 들어선 후 ‘재건’이란 단어는 한동안 유행한다. 군사정변 직후 ‘국가재건 최고회의’라는 국가최고통치기관이 설치되었을 뿐 아니라 재건복, 재건체조 등 다양한 분야에서 재건전략이 실시되었다. 이는 과거의 전근대적 체제와 단절하고 근대화된 조국을 건설하겠다는 군사정권의 명시적 선언이었다(김백영, 2013:101-111; 최강민, 2009:320).

79) 40세에 서울 시장으로 부임한 김현옥은 그 전 부산시장으로 근무하면서부터 이미 박정희 대통령의 두터운 신임을 얻고 있었다.

80) 1960년대 도시계획 사업의 80%이상이 김현옥 시장이 부임한 1966년 이후에 행해졌다(서울연구원, 2012:46).

김현옥 시장이 강력한 추진력을 바탕으로 빈곤, 위생, 주택, 치안 등 당면한 도시문제에 대응하면서 수도 서울의 도시개발사(史)를 새로 쓰기 시작할 무렵, 서울의 호텔사(史) 또한 새로운 전환점을 맞이하고 있었다. 호텔은 관광산업이 외화획득의 수단으로 적극 육성되면서 현대화된 수도 서울의 면모로 일신하는데 중추적인 역할을 수행한다.



그림 14. 조선호텔(1973년)

자료: e영상 역사관(<http://www.ehistory.go.kr>)

조선호텔 재건축(1967년~1970년)과 반도조선아케이드 리모델링(1969년~1970년)은 국가적 관심 속에서 진행된 수도 서울의 현대화 프로젝트였다. 1967년 1월 경제장관회의는 경성 최고급 호텔로 명성을 날렸던 조선호텔을 헐어버리고 새로 건설할 것을 결정한다. 조선호텔 재건축의 목적은 “최신 근대화 호텔로 건설하여 국제관광사업에 있어서 한국의 지위를 국제수준으로 향상시키고, 또한 급증하는 외래관광객 및 국제회의 수용능력을 완비하여 1970년도 아세아올림픽 개최<sup>81)</sup>에 대비하는 동시에 제2차 경제개발계획을 뒷받침하여 우리나라 관광사업의 선진적 역할을 다하는데” 있었다. 곧 조선호텔 재건축은 “장기적 전망에 입각한 국가사업”이었다(1967.04.21. 한국관광공사 “조선호텔건설사업계획개요”).

조선호텔은 3여년의 공사를 거쳐 1970년 3월 지하2층 지상 18층 객실 504실 규모의 대형 호텔로 개관한다.<sup>82)</sup> 국제관광공사는 이 사업을 위해 아메리칸항공과 컨소시엄을 결성하여 각각 50%씩 출자하였고 총 공사비는

81) 한국은 1970년 아시안게임 개최권을 따냈으나, 박정희 대통령은 북한의 군사도발 위협과 과도한 개최비용에 대한 부담으로 결국 개최권을 반납하였다(손정목, 2007d:9-10).

82) 조선호텔은 실제로 18층짜리 건물이었지만 내부는 동양 사람들이 싫어하는 4층과 서양 사람들이 기피하는 13층이 없는 20층으로 구성되어 있었다. 한편 건물설계는 미국의 윌리엄 테이블러사(社)였고 건축시공은 현대건설(주)과 삼환기업(주)가 맡았다.

1,100만 달러(31억 원)가 소요되었다.<sup>83)</sup> 조선호텔은 국내 최고의 건축비로 건설된 국내 최초의 초호화 호텔이었다(경향신문, 1970.02.21. “초호화판 조선 호텔”; 동아일보, 1970.03.17. “조선호텔 개관”). 3개의 날개가 곡면을 이루는 Y자형 모양으로 건설된 조선호텔에는 최고급 레스토랑, 스카이라운지, 나이트클럽 뿐 아니라 미장원, 이발소, 증기욕실, 세탁소, 외국 여행사, 외환은행 등의 부대시설도 들어섰다.

국제관광공사는 조선호텔 재건축과 함께 국내 최고의 명품 상가를 표방하던 반도조선아케이드의 리모델링을 병행한다. 1965년 1월 오픈한 반도조선아케이드는 조선호텔과 반도호텔을 연결하는 초승달 모양의 쇼핑센터로, 연면적 2,300평에 달하는 2층짜리 철근 콘크리트 구조물이었다.<sup>84)</sup> 국내에서 처음 시도된 아케이드형 상가인 반도조선아케이드는 당시 보기 드문 현대식 쇼핑몰로서, 냉난방이 완비되어있었고 양품, 식품, 전기도구, 양복, 귀금속, 특정외래품 등 다양한 상품을 판매하였다(매일경제, 1968.12.30. “뉴 페이스 순례: 반도·조선아케이드”; 한국관광공사, 2012a; 한국여행신문사, 1999).<sup>85)</sup>

1960년대 후반 들면서 서울 시내 백화점들의 강세로 반도조선아케이드의 수익은 점차 감소하기 시작하였고 이에 국제관광공사는 아케이드 중축 공사를 단행한다. 그러나 공사 완료를 불과 한 달 앞둔 1970년 1월, 인근에서 발생한 화재가 인화하여 아케이드 내부 219개 점포가 모두 전소하고 10억 원의 피해를 입게 되었다. 일본 오사카 엑스포와 조선호텔 개관을 불과 2개월 앞둔 시점이었다. 정부는 방한 외국인들에게 양상한 화재현장을 보여주는 것은 수치스러운 일이었기에 긴급복구에 들어가 1970년 4월 부분적으로 개관을 할 수밖에 없었다(경향신문, 1970.01.17. “구정 노린 상품 모두 타”; 롯데호텔 개관 30년 기념집 편찬위원회, 2009:64; 한국관광공사, 2012a).

83) 1970년 한해 서울시 세입이 총 457억 2,265만원이었음을 고려한다면(서울특별시, 1970), 조선호텔 재건축에 소요된 비용은 상당한 규모였음을 알 수 있다.

84) 당대 최고의 지위를 누리고 있던 조선호텔과 반도호텔이 지닌 브랜드 파워를 엮은 이름을 명명함으로써 최고의 쇼핑센터임을 과시하고자 했다(윤상인, 2012:200).

85) ‘아케이드’ 라는 용어가 생소했던 탓에 ‘양케이트’라고 부르는 사람도 더러 있었다고 한다(한국여행신문사, 1999:132).

조선호텔 재건축은 훗날 이 일대에 프라자호텔, 호텔롯데, 프레지던트 호텔 등 고층 호텔들이 밀집하는데 직접적인 동인이 되었으며(손정목, 2007b:214), ‘호텔 아케이드’의 호시(嚆矢)인 반도조선 아케이드는 80년대까지 도심 고급 상가로서 기능한다. 그리고 대규모 국제 행사를 앞두고 국제적인 수준의 숙박 및 편의시설로 건설된 이들은 분명 서울의 경제성장과 도시발전을 상징하는 도심의 새 얼굴이었다.



그림 15. 리모델링 실시 이전의 반도조선아케이드 전경(1964년)  
자료: 경향신문, 1964.04.29.

국제관광공사가 소유·운영하는 조선호텔과 반도조선아케이드가 근대적 도심 경관을 추동하였다면, 도심 민간 호텔들은 고층화를 주도하면서 입체적 도심 경관을 창출하였다. 당시 도심은 상업, 금융, 통신 등의 서비스업 기능이 강화되면서 USOM청사(現 미국대사관, 1961년), 유네스코회관(1966년), 상업은행 본점(1965년), 조흥은행 본점(1966년) 등 10층 이상의 고층 건물들이 들어서기 시작하였다(이경택, 2012:231).

이러한 공공청사, 업무 및 상업 빌딩과 더불어 정부의 관광진흥 정책에 힘입은 민영 호텔들 또한 당시 유행하던 국제주의 양식을 적극 수용하여 고층 빌딩으로 건립된다. 1960년 메트로호텔(7층)을 시작으로 타워(17층), 뉴코리아(11층), 앰배서더(15층), 세종(15층), 뉴서울(17층), 대연각(22층) 등 이전

보다 한층 높아진 호텔들은 중구 일대의 스카이라인을 장식하였다. 1968년 11월 매일경제에서는 건평 1천 평 이상에 시가 2억 원 고층 빌딩만의 건립 과정, 자금 출처 등을 소개하는 “치솟는 안하무인(眼下無人)” 시리즈를 발표하였는데, 총 22개 고층 건물 중 호텔은 7개(세종, 메트로, 뉴코리아, 타워, 조선, 대연각, 앰배서더)를 차지하고 있었다.<sup>86)</sup>

표 12. 1960년대 주요 고층건물 현황

건물명	층수	건립 및 개관연도	위치	용도
메트로	7층	1960년	중구	숙박
타워호텔	17층	1964년	중구	숙박
뉴코리아호텔	11층	1964년	중구	숙박
앰배서더	15층	1966년	중구	숙박
세종호텔	15층	1966년	중구	숙박
뉴서울	17층	1969년	중구	숙박
대연각	22층	1969년	중구	숙박
한국전력별관	9층	1962년	중구	업무
USOM청사	8층	1962년	중구	업무
카톨릭회관	9층	1963년	명동	업무
유네스코회관	13층	1966년	중구	업무
상업은행 본점	15층	1965년	중구	업무
조흥은행 본점	15층	1966년	중구	업무

1970년대 들어서면서부터 서울은 본격적인 마천루의 시대에 접어들게 된다. 1970년 김중업이 설계한 지상 31층, 높이 114m의 삼일빌딩(1970년)을 비

86) 소방안전시설이 미비하고 건축법, 소방법 등 관련 법제도조차 정비되지 않았던 당시, 고층 빌딩은 늘 화재의 위험이 도사리고 있었다. 1969년 건립된 대연각 호텔은 개관한 지 2년만인 1971년 12월 25일 화재가 발생하여 사망 163명, 부상 63명의 사상자가 발생했다. 화재 실황은 일본, 미국, 프랑스 등 세계 각국의 TV, 신문, 잡지 등에 보도될 만큼 관광호텔 역사상 최악의 사건이었다. 건축 마감재, 내장재, 비상구 등 고층 건물 화재에 대응하는 법제도가 부재하였고, 고층 건물에 진입할 수 있는 소방장비가 부실했던 탓에 더 큰 피해를 입은 것으로 알려진다(매일경제, 1971.12.27. “대연각 화재를 통해 본 고층건물소방의 문제점”; 동아일보, 1971.12.28. “대연각 화재 호텔과 찌고 엉터리 준공 필증”).

롯데87) 정부종합청사(1970년), 미대사관(1970년), 국제화재(1970년), 동부화재(1973년) 등 대규모 고층 건물이 잇달아 들어서면서 도심 경관의 수직적 상승을 촉진하였다. 그리고 이제 고층건물이라고 하면 의례히 15층 이상의 건물을 일컫게 된다.

호텔 건축도 단연코 예외는 아니었다. 1970년 조선폰텔이 18층 높이로 리모델링하여 개관하고 이어 도큐호텔(25층), 코리아나 호텔(24층), 로얄호텔(22층), 서린호텔(20층), 프레지던트호텔(27층) 등 20층 이상 호텔이 우후죽순으로 생겨나면서 “시청 앞 광장에서 눈을 360도 회전시켜 시야를 가리는 고층건물이 무어나고 물을 때 호텔이라고 대답하면 거의 틀림없다”는 말이 나올 정도였다(경향신문, 1976.12.03. “상권전국시대: 호텔街”).



그림 16. 건설 중인 코리아나호텔(1970년)  
자료: <http://blog.chinynews.com/jongwh69/288054>



그림 17. 뉴코리아호텔 전경(1972년)  
자료: 경향신문, 1972.05.13.

87) 삼일빌딩은 지방학생들의 서울 수학여행 때 필수적인 견학코스가 될 정도로 한동안 장안의 명물이었다(동아일보, 1994.08.29. “정도 600년 서울 재발견 <75> 주거공간(3) 맥끓인 전통건축...빌딩 붓물”).



표 13. 1970년대 주요 고층건물 현황

건물명	층수	건립 및 개관연도	위치	용도
조선폰텔	18층	1970년	중구	숙박
도큐호텔	25층	1971년	중구	숙박
코리아나호텔	24층	1971년	중구	숙박
서울로얄호텔	22층	1971년	중구	숙박
서린호텔	20층	1973년	종로구	숙박
프레지던트 호텔	27층	1974년	중구	숙박
호텔롯데	38층	1979년	중구	숙박
프라자호텔	21층	1979년	중구	숙박
신라호텔	22층	1979년	중구	숙박
정부종합청사	22층	1970년	종로구	업무
국제화재	26층	1970년	중구	업무
삼일빌딩	31층	1970년	종로구	업무
미대사관	22층	1970년	중구	업무
동부화재	20층	1973년	중구	업무
삼성빌딩	26층	1976년	중구	업무
코리아나백화점	22층	1977년	중구	업무
대우센터	25층	1977년	중구	업무
신원명동빌딩	23층	1977년	중구	업무
극동빌딩	22층	1978년	중구	업무
정동빌딩	22층	1978년	중구	업무
동방생명	26층	1979년	중구	업무
LG역전빌딩	20층	1979년	중구	업무

제3공화국의 자랑이자 근대화의 상징이던 31층 삼일빌딩의 기세를 꺾은 것도 다름 아닌 38층 150m로 지어진 롯데호텔이었다. 반도호텔 자리에 들어선 롯데호텔의 초기 설계안에서 제시된 호텔 층수는 45층이었다. 그러나 건축법상 이 곳에 40층 이상은 들어올 수 없었으며, 롯데호텔 측은 고심 끝에 삼일빌딩(31층)과 프레지던트호텔(29층)보다는 높은 38층짜리 건물을 건설하기로 결정하였다(줄레조, 2007:92-93; 롯데호텔 개관30주년 기념집 편찬위원회, 2009:75). 도심의 스카이라인을 한층

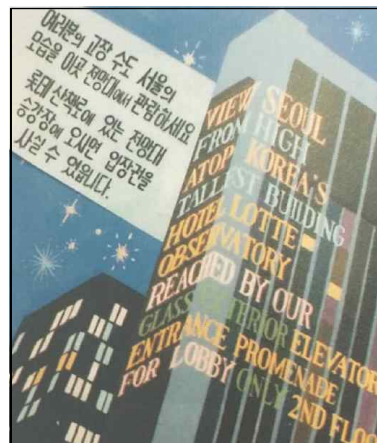


그림 18. 롯데호텔 전망대 광고  
자료: 롯데호텔, 2009:78

높인 롯데호텔은 건물 외벽에 글라스 엘리베이터를 설치하고 전망대를 운영하여 서울의 전경을 조망할 수 있는 관광명소로 이름을 날리기도 하였다(매일경제, 1979.05.12. “롯데호텔 전망대 하루 천여 명 몰려”).<sup>88)</sup>

## 2. 호텔과 강북 재개발<sup>89)</sup>

우리나라 도시계획에서 ‘재개발’이란 용어가 처음 등장한 것은 1965년 4월 29일 대통령령 제2106호로 ‘도시계획법시행령’이 개정되면서이다.<sup>90)</sup> 제14조 제2항에 “불량지구 재개발사업을 촉진하기 위하여 재개발지구를 지정할 수 있다”는 조문을 신설하여 ‘재개발지구’라는 용어를 사용하기 시작한 것이다. 그러나 이때에도 재개발이라는 개념만 도입하였을 뿐 구체적인 내용이나 실시 수법을 확정한 것은 아니었다.

88) 서울의 발전을 상징하듯 일제히 솟은 도심부 고층 호텔은 ‘대통령 경호’ 문제를 안고 있었다. 청와대가 흰히 내려다보이는 덕분에 국가 안보상 위험에 노출 될 수 있었기 때문이다. 게다가 1969년 발생한 1.21사태는 코앞에서 적이 호시탐탐 노리고 있다는 사실을 실감하게 한 계기였고, 이때부터 청와대 주변 도심 건물이 들어설 때 건축적 제한을 가하기도 하였다. 이에 일부 도심 고층호텔은 호텔 라운지를 제외하고 객실 창문은 등 청와대를 향한 북쪽 창문은 불투명 유리를 끼우거나 도색을 해야만 했고, 창문은 마음대로 열고 닫을 수 없는 불박이로 설치해야했다(동아일보, 1980.04.05. “시원하게 트인 서울도심 고층빌딩 북·서쪽 ‘검은 창’이 건넜다”). 38층의 롯데호텔은 호텔 전면에 두꺼운 특수 방탄 창문을 불박이로 설치하였고 프라자호텔은 남산 방향 뒤편 객실은 제재를 받지 않았지만 청와대가 바라보이는 정면 창문은 불박이창으로 해야만 했다. 하지만 청와대로부터 비스듬한 위치였던 조선호텔은 이 같은 제약에서 제외되었다(동아일보, 1993.08.26. “‘청와대 경호’ 구실 기형건물 양산”).

89) ‘도심지 재개발사업’이라는 용어가 등장한 것은 1976년 제정된 도시재개발법이 1982년 12월 31일자 법률 제3646호로 개정되면서부터이다. 86,88올림픽을 준비하면서 도심지 정비를 실시하는데 이때부터 ‘재개발사업’은 ‘도심지 재개발사업’과 ‘주택개량 재개발사업’으로 구분된다. 따라서 본 논문에서는 1982년 이전까지의 도심부 개발에 대해서는 ‘강북 재개발’이라는 용어를 사용한다.

90) 사실 우리나라가 자력으로 도입한 최초의 도시계획관련 제도는 1962년 1월 20일 법률 937호로 공포된 ‘도시계획법’이다. 그러나 여기에는 재개발이란 용어가 사용되지 않았으며 ‘일단의 불량지구 개량에 관한 시설’이라는 규정을 통해 재개발사업에 대한 길을 터 놓았을 뿐이었다(손정목, 2007b:105).

재개발 사업 집행에 대한 제도가 구체적으로 마련된 것은 1971년 1월 도시계획법을 전면 개정하면서부터이다. 제3장 제2절에 “일정한 지구의 도시 기능을 회복시키거나 새로운 기능으로 전환시키기 위하여 실시하는 도시계획사업”을 ‘재개발사업’이라고 정의한데 이어 재개발사업계획의 결정, 시행요건과 시행계획, 관리 처분계획, 청산 등에 관한 절차를 규정한 것이다. 단순히 토지 이용 상으로 지정된 지구가 아니라 일종의 ‘도시계획사업’으로 집행 가능한 제도적 장치가 마련된 것이다(김광중·윤일성, 2001:591-593).

재개발 사업이 본격적으로 관심을 받게 된 데에는 몇 가지 계기가 있었다. 먼저 1966년 10월 31일 미국 제36대 존슨 대통령의 방한이었다. 유사 이래 최대의 손님을 맞게 된 중앙정부와 서울시는 그를 맞는 환영 행사 준비에 만전을 기했고, 방한 당일에는 김포 공항부터 환영식이 열리는 시청 앞까지 그를 맞이하는 인파로 가득 매워졌다. 한-미 양국 TV는 이 행사를 실황중계 하였는데 이 때 카메라가 담아낸 것은 존슨 대통령 뿐 아니라 행사가 개최되는 시청 주변이 모습들이었다. 시청 맞은편의 허름하고 누추한 차이나타운에서부터 남창동, 회현동을 거쳐 남산 중턱에 이르기까지 대한민국의 수도 서울의 누추하고 허름한 모습이 전 세계로 전파를 타게 된 것이다(손정목, 2007b:122-128).

또 다른 동기는 1972년 남북적십자 회담 개최였다. 7.4 공동성명 발표 이후, 평양과 서울을 오가며 남북적십자회담이 열렸는데 중앙 정부와 서울시는 북측 인사와 수행 기자들에게 발전된 서울의 모습을 보여주길 원했다. 이에 북악스카이웨이, 강변도로, 경부고속도로 등 우리나라의 경제발전과 근대화를 상징하는 장소들이 이들의 주요 방문지였는데, 서울의 요체(要諦)인 강북도심부는 여전히 황폐한 상태로 남아있었다.

그러나 무엇보다 가장 강력한 동인은 박정희 대통령의 의욕이었을 것이다. ‘조국근대화’를 정치목표로 삼고 경제 건설과 산업화 정책을 적극적으로 추진하고 있던 박정희 정부에게 초라하고 누추한 도심은 하루빨리 개선해야 할 숙제였다. 1973년 초 내무부장관실에서 유리창 너머로 보이는 도림동, 적

선동, 내자동, 내수동 등 한옥 밀집지대를 내려다보며 “저런 곳에서 자란 아이들이 장차 무슨 큰일을 하겠느냐. 빨리 재개발을 추진해서 어떤 외국의 수도에도 손색이 없게 하라”로 지시했던 일화는 유명하다(손정목, 2007b:159-160).

이제 낡고 초라한 서울은 재개발이라는 도시계획적 수법을 실행하지 않을 수 없었고 서울시는 1973년 9월 6일 최초로 도심지역 총 12개 지구를 재개발지구로 고시한다(건설부고시 제367, 368호).<sup>91)</sup> 재개발지구의 지정 목적은 “① 도시기능 재정비 ② 노후된 시가지의 체질개선 ③ 가구단위 공공시설 확보로 기능 회복 ④ 토지의 고도 이용화와 도시미관을 조성”이었다(1973.06.22. 제5차 서울시도시계획위원회 회의록).

그리고 이때 지정된 지구 중 하나가 바로 소공동 일대이다. 소공지구는 1910년대부터 형성된 중국인 촌으로 평균 3.3층짜리 낡은 건물이 51개동이 모인 약 3천 9백여 평 규모였다(경향신문, 1971.01.20. “중국인촌 등 낡은 건물들이 철거되고 이 지역에 새로운 빌딩군이 들어서”). 사실 이미 1970년 양택식 시장이 부임하면서부터 이 일대는 최우선 개발 대상으로 주목받고 있었다. 도심 현대화에 대한 박정희 대통령의 의욕과 관심을 감지한 양택식 시장은 1970년 6월에는 ‘화교상가 현대화’안에 이어, 그 해 11월에는 입체환지 계획안을 담고있는 ‘소공·무교 2개지구 재개발계획안’ 발표하였다(중앙일보, 1970.06.11. “태평로2가·소공동 일부 화교상가(華僑商街)를 현대화”; 동아일보, 1970.11.24. “무교·소공동 재개발계획 확정”). 그러나 입체환지방식에 대한 개념이 부족했던 화교들과 서울시는 갈등이 발생할 수밖에 없었고, 서울시가 회유책으로 제시한 화교회관 건립도 불발되면서 소공지구 재개발은 큰 난관에 부딪히게 되었다(손정목, 2007b:128-158).

91) 이때 고시된 재개발지구는 다음과 같다. 1)서울역~서대문 9만 9,951㎡, 2)태평로2가(3개 소구) 3만 1,400㎡, 3)남대문로3가(3개 소구) 1만 4,850㎡, 4)남창동(3개 소구) 1만 4,850㎡, 5)을지로1가(4개 소구) 2만 1,860㎡, 6)소공동(3개 소구) 1만 3,220㎡, 7)장교동(6개 소구) 4만 3,900㎡, 8)도림지구 13만㎡, 9)적선지구 3만㎡, 10)무교지구 4만 9천㎡, 11)다동지구 5만 9천㎡, 12)서린지구 5만2천㎡, 1975년 2개 지구(광화문, 신문로), 1976년 1개 지구(청계천 7가)가 추가로 지정된다.

결국 소공동 일대 주인은 한국화약이 되었다. 소공지구 내 일부 토지를 소유하고 있던 한국화약은 1972년 평당 현금 107만원을 주고 소공지구 땅을 모두 사들인다. 당시 왕십리나 청량리 상가의 땅값은 겨우 2~3만원, 강남의 신사동은 1~2만원 정도였다(손정목, 2007b:153). 화교들은 한국화약에 모든 땅을 넘겼고 1976년 한국화약은 그 자리에 지하3층, 지상 22층, 540개의 객실을 갖춘 프라자 호텔을 지었다. 강북 최초의 재개발 사업이었다.



그림 19. 재개발 전 소공동 화교촌  
자료: 경향신문, 1971.01.20.



그림 20. 프라자호텔 개관 당시  
자료: 매일경제, 2010.03.31.

소공동 프라자호텔 바로 옆 반도호텔 자리에 롯데호텔이 들어선 것도 재개발 사업에 의해서였다. 반도지구에는 반도호텔, 국립도서관, 동국제강, 산업은행, 한일은행 등의 건물이 들어서 있었다. 도심의 여타 지역이 단층의 낡고 허름한 건물들로 가득 차 있었던 것에 반해 반도지구는 모두 탄탄한 내화구조의 다층 건물들이었다. 그러나 1971년 1월 개정된 도시계획법에 따르면 재개발사업을 할 수 있는 대상 지역은 “층수가 낮고 건물이 낡았으며 또 내화구조가 아닌 건물이 다닥다닥 붙어있어 대 화재의 위험이 있는 지역, 환경이 현저하게 불량해질 염려가 있는 지역”으로 규정하고 있다. 엄격히 말하면 반도지구는 재개발 대상에 해당하지 않았다.

그러나 건설부는 1972년 12월 30일자 법률 제2434호와 제2435호로 건축법과 도시계획법을 개정하여 각각의 법률에 ‘특정가구정비지구’라는 것을 새롭게 규정한다. 주요 내용은 가구(街區, block) 단위로 하여 건축물이 들어갈 경우 건축물의 높이, 규모, 모양 등을 정비하기 위해서 ‘특정가구정비지구’라는 것을 지정할 수 있으며, 지정된 지구 내에 3분의 2이상의 토지를 확보한 시행자와 시장·군수가 합의만 한다면 건축물을 건립할 수 있다는 것이다. 을지로 1가, 남대문로2가, 소공동 일부지역 3만 5천㎡는 1973년 8월 1일자 건설부고시 제315호로 특정가구정비지구 제1호로 지정되었으며,<sup>92)</sup> 롯데그룹은 동국제강, 아서원, 국립도서관, 기타 민간부지 등을 모두 매입하여 롯데호텔을 건설한다(롯데호텔 개관30년 기념집 편찬위원회, 2009; 손정목, 2007b:242-263).



그림 21. 정면의 프레지던트호텔과 건설 중인 롯데호텔  
자료: 국가기록원



그림 22. 롯데호텔 모형도  
자료: 신건축지, 1979.04

‘현대적 모습’의 도심부 건설을 위한 재개발사업은 대규모 재벌 호텔이 도심에 들어서는 직간접적 계기가 되었다. 우선 당시 경제 상황에서 대기업 혹은 대자본가만이 도심의 소규모 필지를 모두 합필하여 재개발을 추진할

92) 1973년 7월 26일에 열린 제6차 서울시도시계획위원회에서 도심권 내 위치한 반도호텔 주변이 불량지구를 이루고 있어 도시미관을 저해”하고 있어 “반도호텔 주변의 불량지구를 개발하여 토지이용도를 높이고 도시미관을 조성”하고자 특정가구정비지구 지정을 의결하였다.

수 있었다. 대부분 도심은 영세한 토지소유주로 구성되어 있는데다가 복잡한 토지합병을 위해서는 막대한 자본이 필요했기 때문이다. 또한 재개발사업은 도심 국영호텔 불하와 맞물려 대자본가들의 도심 토지 확보를 용이하게 하는 수단이 되기도 하였다. 실제 70년대 관광 붐에 힘입어 많은 기업들이 사업다각화를 위한 교두보로 호텔업 진출에 관심을 갖고 있었으며, 정부의 적극적인 지원 속에서 이루어진 도심 호텔 건설은 이들이 도심 요충지에 대규모 부동산을 확보할 수 있는 기회로 작용하였다(손정목, 2007b:170-195 참고).

### 3. 호텔과 남산경관

남산은 한강과 함께 서울을 대표하는 원형(元型) 경관이다. 조선 시대 도성 내 안산이었던 남산은 도시의 구성 요소이자 북측의 진산에서 바라보이는 핵심 경관 요소였다. 하지만 남산의 경관은 누적된 시간적 층위를 담아내며 지속적으로 변화해왔으며, 오늘날 그것은 남산 그 자체만을 의미하지도 않는다(김대호, 2015; 안창모, 2012; 이규목, 2001 참고).

남산 경관 변형(變形)의 시작은 일제 시대로 거슬러 올라간다. 일본은 남산을 ‘산’이 아닌 ‘공원’으로 접근하였다.<sup>93)</sup> 왜성대 공원(1897년)과 한양공원(1910년)을 차례로 조성하였고 음악당, 분수대 등 서양식 공원시설을 설치하고 박람회, 제등행사 등을 개최하기도 하였다. 또한 공원 내 신사를 건립하거나 벚꽃을 심어 왜색이 짙은 일인(日人)들의 공간으로 만들어나갔다. 곧 일본의 남산 공원화는 토지침탈 수단 가운데 하나였다고 할 수 있다(김대호, 2015:10-17; 서영애, 2015:83-95).

93) 실제 1917년 일본인 공원 계획가 혼다 세로쿠는 경성부의 의뢰를 받아 ‘경성부 남산공원설계안’을 작성하는데 이는 남산에 공원 개념을 적용한 최초의 계획안이다. 이 계획안은 비록 실행에 옮겨지지 못하였지만 남산 경관의 가치를 인식하고 있었으며, 현대적 공원 관리의 개념까지 제시하고 있다(서영애, 2015:75-82; 손용훈·서영애, 2012).

해방 후에도 남산의 변모는 계속되었다. 1955년 정부는 남산공원과 장충단공원의 면적을 크게 확장하였다(내무부고시 제303호).<sup>94)</sup> 하지만 정부나 시민들 모두 공원에 대한 개념, 자연보호, 산림녹화 등에 대한 의식이 희박했던 당시, 주택이나 학교 등이 하나둘 공식적 혹은 비공식적으로 들어서기 시작했다. 중앙방송국(KBS), 동국대학교, 숭의여자고등학교, 대한기독교 장로교회, 미군 TV방송국, 해병대 본부, 해방교회 등이 그것이다(서울특별시, 2010:21; 서울특별시사편찬위원회, 1983; 손정목, 2007d:215-237).<sup>95)</sup>

1960년대 박정희 정부가 들어서면서 남산은 보다 역동적인 변화를 겪는다. 군사 쿠데타를 통해 집권한 박정희 정부에게 남산은 정권의 정당성을 확보하고 지배 이데올로기를 투사하는 상징 공간이었다. 우선 남북 사이의 냉전체제가 절정에 달하면서 미국의 지지가 필요해진 박정희 정부는 남산을 반공 의지를 대내외적으로 천명하는 공간으로 활용하였다. 1964년 ‘아시아 반공의 보루’로서 자유센터 건립하고 1968년 ‘남산 요새화계획’<sup>96)</sup>에 따라 시민 3~40만 명이 대피할 수 있는 지하 수용시설로서 남산 제1, 2호 터널을 건설한 것은 박정희 정부의 반공 국시(國是)가 물리적으로 표명된 것이다(안창모, 2012:47-48).

남산은 또한 박정희 정부의 ‘조국 근대화’ 신념이 상징적으로 투사되는 공간이기도 하였다. 고도 100m나 되는 남산비탈에 세운 외인아파트(1969년)는 주택공사의 우수성과 기술성을 과시하고자 하는 의도였다(손정목, 2007d:255).<sup>97)</sup> 또한 남산자락에 남산도서관(1964년), 장충체육관(1964년), 어

94) 당시 공원으로 추가된 면적은 총 119만㎡에 이르렀다(서울시, 2010:21).

95) 1957년 10월 당시 고재봉 서울시장은 담화문을 발표하여 “계획공원 용지에 조건부 가건축을 허용키로 한다”는 방침을 밝히기도 하였다(손정목, 2007d:224).

96) 1968년 김신조 사건과 울진공비사건을 계기로 서울요새화계획(1969년 1월)이 도시계획 과제로 부각되었고 그 일환으로 서울시는 남산 1,2호 터널, 지하도, 제2순환도로 및 북악스카이웨이 건설을 착수한다.

97) 당시 고층 아파트는 일종의 ‘고급 시설’로 국가 발전을 상징하는 가시적 도구로서 기능하였다. 일례로 1976년 8월 정부는 서울시에 중고층 아파트를 집중적으로 건설하기 위하여 11개의 ‘아파트 지구’를 지정하는데, 반포, 잠원, 압구정, 잠실, 여의도 및 서빙고 등 영동지역 및 한강변 일대와 화곡동 지역이 지정된다. 이 때 화곡동이 지정된 연유는 다름 아닌 “김포공항에서 시내로 들어오는 간선도로에서 조망되는 지역”으로 아파트를



[illegible]

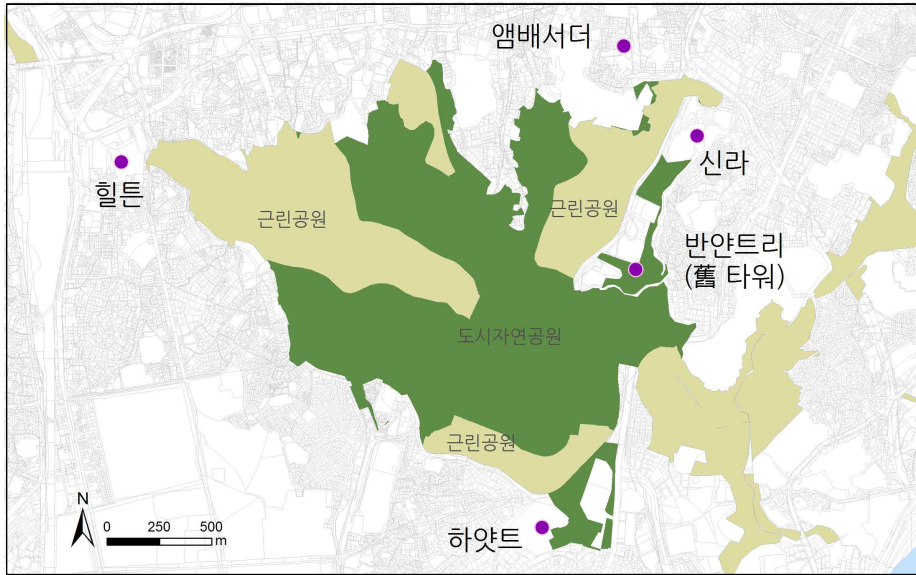


그림 24. 2015년 현재 남산 일대 호텔 현황도

우선 타워호텔(1967년)은 건축적 의미에서 반공의 상징라고 할 수 있다. 타워호텔은 원래 자유센터로 지어진 건물 중 하나였다. 김수근이 설계한 자유센터 아시아 반공연맹은 자유센터 본관, 국제 자유회관, 국제 회의장 등 총 3개의 복합 시설로 계획되었다. 이 중 국제 자유회관은 자유센터 귀빈들을 위한 숙소로 이용될 예정이었다. 하지만 한국전쟁 참전국들로부터 건립 보조금이 계획대로 걷히지 않자 국제 자유회관은 완공되지 못한 채 국제관광공사에 매각되었고, 국제관광공사는 1967년 타워호텔을 개관하였다. 서울이 한눈에 내려다보이는 남산 기슭에 한국전쟁 참전국 16국에 대한민국을 더한 17개국을 상징하는 의미에서 17층의 철근콘크리트 탑상형 건물로 지어진 타워호텔은 평범한 박스형 건물이 주를 이루었던 당시로서는 매우 파격적인 건축이었다. 그리고 타워호텔은 이후 남산에 고층 대형건물이 건립되는 단초가 되었다(강혁, 2012:151; 매일경제, 1968.12.03. “치솟는 안하무인(眼下無人), (14) 타워호텔”).<sup>100)</sup>

100) 타워호텔은 본래 국제 자유회관으로 설계되었기 때문에 호텔 건물로는 구조가 부적당

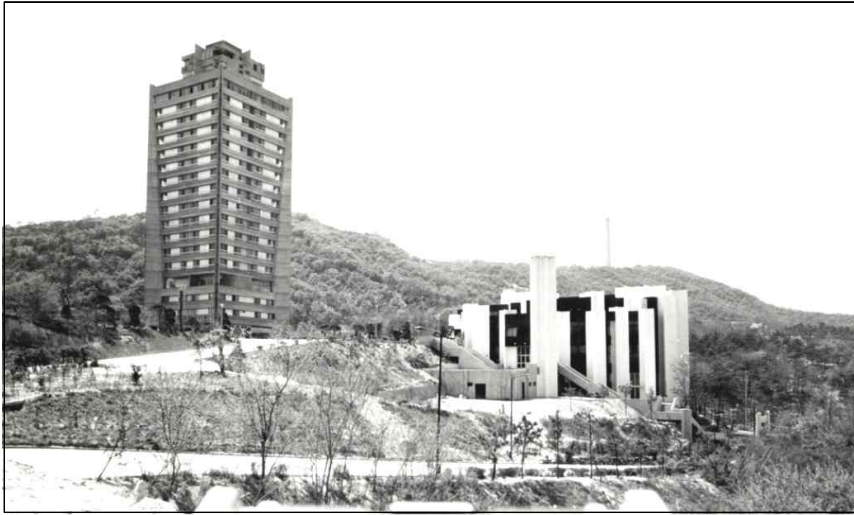


그림 25. 남산 타워호텔(1967년)  
자료: 대한민국역사박물관

타워호텔의 반공 사상의 표명이었다면, 하얏트호텔<sup>101)</sup>과 신라호텔은 국가 경제 발전의 표상이었다. 당시 호텔은 선진적 혹은 현대적 건축물로서 상징성을 지니고 있었다. 18층의 하얏트호텔이 남산에 들어서게 된 연유는 박정희 대통령이 외인아파트 17층 옥상에서 천막으로 된 H.I.D. 군부대 가설건물을 내려다보면서 “빠른 시일 내에 탄 곳으로 옮겨가도록 조치하라. 그리고 그 뒷자리에는 고급 아파트나 관광호텔이 들어서도록 하라”고 한 지시에 따른 것이었다(손정목, 2007d:255-257). 영빈관 내 신라호텔은 “하나의 예술작품”으로서 “한국의 얼굴’이라 내세울 만한 호텔”을 건립하고자 했던 박정희 대통령과 故이병철 삼성그룹 회장의 야심작이었다(이병철, 2014).<sup>102)</sup> 지하 3

하였을 뿐 아니라 연회장, 집회장, 오락실 등의 시설이 부족하여 지속적인 적자에 시달리게 되었고, 결국 1968년 일반인에게 매각된다(동아일보, 1968.11.16. “개운찮은 타워호텔 불하”).

101) 한일 합작회사인 미라마 관광주식회사가 건립하여 초기에는 미라마호텔로 불리었으나, 1978년 미국 하얏트리젠시 호텔과 장기 위탁경영계약을 체결하면서 하얏트호텔로 변경되었다.(매일경제, 1978.01.11. “서울 미라마호텔 31억 원에 팔려”; 경향신문, 1978.04.18. “하얏트호텔 문 열어”). 한편, 전면이 유리로 덮혀 “유리의 성”이라는 별명을 얻기도 하였다(경향신문, 1979.03.10. “한국관광, 어디까지 왔나”).

102) 사실 남산에는 하나의 호텔이 더 들어설 예정이었다. (주)코리아나 관광의 파크아파트먼

층, 지상 22층, 연건평 6만 6,525㎡에 달하는 신라호텔은 한국을 대표하는 최고급 호텔로서 한국인이 이룩한 고도경제성장을 상징하는 건물로 평가되었다(손정목, 2007d:247).



그림 26. 하얏트호텔과 남산타워  
자료: 동아일보, 1977.11.07.



그림 27. 하얏트호텔 개관광고  
자료: 동아일보, 1978.04.17.

권력자의 의지에 의한 호텔 건설 과정에서 남산의 훼손과 잠식은 지속되었고 도시계획적 절차 또한 무시되었다. 타워, 하얏트, 신라 등 대형호텔이 남산 허리를 돌아가며 건립될 수 있었던 것은 총 319,495㎡에 이르는 공원 용지 해제 덕분에 가능했다. 타워호텔의 경우, 1962년 자유센터 건립을 추진하면서 122,975㎡에 이르는 공원 용지가 해제되었으며(서울시, 2010:20), 하얏트 호텔의 경우 착공된 이후에 서울시도시계획위원회에 토지이용 변경 안이 상정되었으나 위원회는 “정부가 꼭 필요하다고 인정되는 것”이라는 이유로 공원 해제를 허가하였다(1973.07.26. 제6차 서울시도시계획위원회 회의록). 신라호텔은 1973년 서울시도시계획위원회는 영빈관 내 대규모 공원용지 해제 신청안에 대해 “국가에서 국가사업을 위해 쓰고저 하는 것”이란 것 외에

---

트호텔이 그것인데, 1968년 중앙도시계획위원회가 이 호텔 건립을 허가한 이유는 아카시아나무로 불결한 공지에 시각적으로 정리할 수 있을 것이라는 이유였다(1963.08.30. 제5차 중앙도시계획위원회 회의록). 호텔로 허가를 낸 (주)코리아나관광은 실제로는 호텔이 아닌 16층의 고층 아파트를 건립하였고 지금의 남산맨션이 그것이다.

정확한 사유가 파악되지 않을 상태에서 용도 변경을 가결한다(1973.03.23. 제2차 서울시도시계획위원회 회의록).

표 15. 호텔 관련 남산공원 용지 해제 내용

해제 년도	해제 면적(m <sup>2</sup> )	해제 사유
1962년	122,975	자유센터 및 타워호텔 건립
1971년	74,000	하얏트호텔 건립
1977년	122,520	신라호텔 건립

자료: 서울특별시, 2010:20, 26-28

당시 여론도 잠식되어가고 있는 남산에 대하여 호의적인 반응은 아니었다. “남산을 아끼자”(동아일보, 1964.03.04), “중턱까지 치솟는 고층빌딩에 남산이 사라져간다”(동아일보, 1974.08.01.), “수도 서울의 서민광장, 남산공원 야금야금 먹힌 땅 총 31만평”(동아일보, 1973.09.10.)등과 같은 비판들이 이어진다. 그리고 마침내 서울시는 1984년 2월 기존 풍치지구<sup>103)</sup>로 지정되어 있던 것을 공원지구로 묶으면서 남산 내 건축 행위를 전면적으로 금지하였다.<sup>104)</sup> 이때 지정된 공원부지에는 신라, 하얏트, 타워호텔 등의 개인 부지도 포함되었다. 이들 호텔은 당시 88올림픽을 앞두고 증축 내지 신규 부대시설의 건축 허가를 지속적으로 요구하고 있었다. 하지만 서울시는 해당 부지를 공원지구로 재설정함으로써 추가적인 공원 훼손 가능성을 근본적으로 막은 것이다(매일경제, 1983.05.20. “호텔 신증축 주춤”; 경향신문, 1984.02.23. “서울시 확정 남산공원 42만m<sup>2</sup> 더 넓힌다”).<sup>105)</sup>

103) 건축법상 풍치지구는 건폐율 30%, 건축물 높이 3층(12m)이하로 건축을 제한하고 있으나, 공원지구 내에는 도시공원법에서 지정한 공원시설을 제외하고는 일체의 건축 행위가 불가능하다.

104) 1984년 제1차 서울시도시계획위원회에서는 신라호텔, 타워호텔 등 개인 소유 공지가 공원으로 편입되는 것에 대해 “호텔 측에서 지금까지 잠식했던 것을 다시 시민의 공원으로 환원하는 것”이며, “공원이라고 해서 100% 시유지여야 한다는 고정관념에 대해 재고”해야 한다는 논의가 오갔다.

105) 1984년 2월 공원지구로 지정된 지역은 다음과 같다. 장충체육관 주변 1만4천m<sup>2</sup>, 자유센터·사파리 클럽·신라호텔·타워호텔 주변 10만 2천m<sup>2</sup>, 이대 테니스장 주변 3만 9천m<sup>2</sup>,

1994년 서울정도 600년 기념사업의 일환으로 실시된 서울시의 ‘남산제모습 찾기’는 ‘남산을 회복해야할 대상’ 혹은 ‘되찾아야할 대상’으로 인식하는 중요한 변곡점이 되었다(서영애, 2015:116-118). 외인아파트의 폭파를 시작으로 정부기관 21동, 개인주택 16동 등 남산을 잠식하고 있던 총 89동의 시설이 남산에서 사라졌다. 그리고 2006년부터는 ‘남산 르네상스’란 이름으로 그 가치가 이어지고 있다.

이제 더 이상 남산에는 초고층 호텔이 들어서지 못한다.<sup>106)</sup> 하지만 권력자의 의지 아래 남산 허리를 둘러쌓고 들어선 호텔들은 오늘날 남산 경관을 너머 서울 전체의 조망점으로 기능하며, 남산은 여전히 이들 호텔의 훌륭한 조망권으로 존재하고 있다.<sup>107)</sup>



그림 28. 남산 잠식에 대한 여론  
자료: 동아일보, 1974.08.01.

외국인 임대주택 및 외국인 아파트단지 일대 11만 8천㎡, 보광동 수원지 및 하얏트 호텔 주변 11만 9천㎡, 1, 2, 3호 터널 북쪽 등 3만㎡ 등이다(경향신문, 1984.02.23. “서울시 확정 남산공원 42만㎡ 더 넓힌다”).

- 106) 신라호텔은 2011년부터 4층 높이의 전통 호텔, 3층 높이의 면세점 신축을 추진해오고 있으나, 서울시 도시계획위원회는 2011년 5월, 2012년 7월, 2013년 7월 등 세 차례나 신축계획안을 반려 및 보류 결정을 내렸다. 자연경관지구 내에 위치, 한양도성과의 모순, 건축계획의 적정성 부족 등이 그 이유였다(2013.07.17. 제12차 서울시 도시계획위원회 회의록).
- 107) “서울의 한복판, 그러나 도심의 소란스러움에서 벗어난 곳, 둘러싼 숲이 맑은 공기를 서비스하는 남산 기슭의 아름다운 자리입니다”(매일경제, 1979.03.07. 신라호텔 개관광고), “남산의 새로운 스카이라인-20층 655실의 거대한 유리성이 비춰내는 한강과 남서울의 웅장한 풍경화”(동아일보, 1978.04.17. 하얏트호텔 개관광고)

### 제3절. 소결

1960~70년대 고도 경제성장시기 호텔은 시대의 요구였다. 우선 호텔은 국가의 자본축적 수단 중 하나로서 경제개발 인프라로 기능하였다. 산업기반이 취약했던 1960년대 호텔업은 비교적 손쉽게 외화벌이가 가능한 통로였다. 이에 정부는 국제관광공사를 설립하여 국영 호텔의 경영효율화를 꾀하고, 주한 UN군을 호텔의 잠재 고객으로 설정하여 각종 유흥·위락 중심의 호텔 지원정책을 추진함으로써 호텔을 관광지화한다. 1970년대 들어서면서 관광업이 ‘국가전략산업’으로 격상되면서, 호텔업 또한 경제성장의 동력으로서 적극 육성된다. 이를 위해 국가가 소유 및 운영하던 호텔과 영빈관 등을 재벌에게 불하하고 차관 및 기술도입, 합작 투자 등을 지원한다. 이는 우리나라 호텔의 고급화·대형화를 추동하는 한편 국가의 보호와 지원 아래 재벌들이 외연을 확장하는 계기가 되기도 하였다.

또한 호텔은 현대적인 수도 서울 건설을 위한 수도계획 인프라로 기능하였다. 당시 수도 서울은 조국근대화라는 국가의 정치적 목표가 직접적으로 구현되는 무대로서 혁신적인 도시 재건사업들이 추진되고 있었다. 정부 주도 프로젝트로 세워진 도심 국영호텔은 수도 서울의 면모를 일신하는데 중추적인 역할을 하였으며, 민간호텔들은 도시의 입체적 확대를 주도하면서 도심 경관의 수직적 팽창과 도심 일대 스카이라인의 획기적 변화를 가져왔다. 또한 1970년대부터 추진된 강북 재개발 사업은 현대적 모습의 도심부 만들기에 일조하였을 뿐 아니라 오늘날 대규모 재벌 호텔이 도시에 밀집하게 되는 직접적인 동인이 되었다. 한편 이 시기 남산에 들어선 대형 호텔들 역시 박정희 정부의 반공 혹은 근대화 프로젝트의 일환으로서 남산의 정치적 경관(political landscape)를 형성하는 핵심 요소로서 기능하였다.

## 제5장. 호텔과 1980~90년대 강남의 탄생

본 장에서는 1980년대 이후 강남 신도시 개발, 강남 호텔의 급증, 그리고 강남 신흥 중상층의 형성 사이의 시간적·물리적 동시성(concurrency)에 주목하여 도시 인프라로서 호텔이 ‘강남의 탄생’에 있어 어떠한 기능을 수행하였는지 분석한다. 제1절은 공간생산 인프라로서 강남 신도시 건설과정에서 호텔이 공간적으로 분포·확산되는 과정, 그것의 원인과 배경, 그리고 그것의 공간적 과급 효과를 분석한다. 제2절은 사회문화 인프라로서 호텔이 강남의 도시문화 및 신흥 중상층 계급형성에 미친 영향을 고찰한다.

### 제1절. 공간생산 인프라

#### 1. 호텔과 영동(永東) 개발

1966년 제3한강교(現 한남대교)가 착공하면서 서울은 한강 이남으로 외연적 확장을 시작한다. 도심인구 과밀로 인해 도시경영의 비효율과 안보상의 문제에 당면하고 있던 서울시는 한수 이남 허허벌판을 개발함으로써 도심 기능과 인구를 분산하고자 한 것이다.<sup>108)</sup> 그리고 ‘서울=한강 북쪽’이라는 인식이 팽배하였던 당시, 대규모 신규 개발지는 영등포 동쪽을 뜻하는 ‘영동’(永東) 혹은 강북의 남쪽을 의미하는 ‘남서울’이란 단어로 칭해졌다(서울역사박물관, 2011; 안창모, 2010).<sup>109)</sup>

108) 남북 간의 긴장감이 팽배하던 당시 휴전선에서 불과 40km 밖에 떨어지지 않은 도심 지역에 인구가 밀집해 있는 것은 군사 전략상 바람직하지 않았다(손정목, 2007c:73-76; 서울역사박물관, 2011:23 참고).

109) 1966년 새로 편입된 한강 이남지역에 대한 서울시의 계획은 ‘남서울 계획’(1966년 1월)이었으며, 최초 강남 개발지에 붙여진 이름은 ‘영동1지구’와 ‘영동2지구’이었다. 또한





문, 1972.10.03., “서울은 초만원”; 동아일보, 1972.10.11., “한수이북 도심, 특정 시설 제한”).

하지만 건설부는 서울 도심의 특정시설제한구역 지정을 보류하였다. 수도 서울의 도심 개발 제한이 공식적인 제도가 되었을 때 초래될 부작용을 고려하여 행정지침 수준에서 규제하는 것이 바람직하다는 결론을 내린 것이다. 결과적으로 서울 도심은 특정시설제한구역으로 결정되지 않았지만, 서울시는 도심부 억제책을 주요 시책으로 삼는다. 실제 1979년 발간된 서울시 연례 보고서인 ‘시정(市政)’을 살펴보면, 도심 개발은 “인구집중을 유발하지 않음은 물론 교통량 발생이 적은 기능을 대상으로 선별”되며, “다중의 이용인구를 유발하는 호텔, 유흥업소, 카바레, 백화점 등의 건설은 신규허가를 억제”할 것을 밝히고 있다(손정목, 2007c:169-170; 서울특별시, 1979:149).

서울시의 도심 억제책에 가장 발 빠르게 반응한 것은 중구 다동, 무교동, 명동 등에 자리하던 유흥접객업소였다. 세금도 없고 규제도 없는 다리 건너 영동으로 재빠르게 이동하기 시작한 것이다(손정목, 2007c:170-171; 서울역사 박물관, 2011). 실제 1976년과 1985년 사이 종로구 및 중구의 유흥 음식점은 229개소에서 144개소로 급감하는 반면, 강남구는 34개소에서 249개소로 27배 이상 급증하여 1985년에는 서울시 전체 유흥 음식점의 22.8%가 자리하게 되었다(서울특별시, 1977-1986). 그리고 이들은 ‘말죽거리’로 불리던 서초동 일대와 제3한강교를 건너면 바로 닿는 역삼동과 논현동에 밀집하였다.<sup>111)</sup>

---

111) 1985년 강남구의 총 249개 유흥 음식점은 서초 2동, 역삼1동, 논현동에 각각 71개소(28.5%), 50개소(20.1%), 32개소(12.9%)가 밀집하고 있었다(강남구, 1986).

표 16. 구별 유흥음식점 현황

구분	1976년		1979년		1982년		1985년	
	수(개소)	비중(%)	수(개소)	비중(%)	수(개소)	비중(%)	수(개소)	비중(%)
종로구	229	22.2	178	16.6	165	17.5	144	13.2%
중구	371	36.0	319	29.7	271	28.7	244	22.3%
강남구	34	3.3	97	9.0	151	16.0	249	22.8%
서울시	1,031	100.0	1,075	100.0	943	100.0	1,092	100.0%

자료: 서울통계연보, 각 년도

강북 유흥업소의 남하(南下)는 호텔의 영동 진출을 동반하였다. 해방 후 서울 강북 도심을 중심으로 확산되던 호텔이 한강 이남에 모습을 드러내기 시작한 것이다. 1979년 개관한 영동호텔(강남구 신사동, 145실)<sup>112)</sup>을 시초로 남서울(1980년, 강남구 논현동, 179객실)<sup>113)</sup>, 리버사이드(1981년, 잠원동, 203실), 삼정(1982년, 역삼동, 173실), 팔래스(1982년, 반포동, 298실) 등이 잇달아 개관하였다. 강남구의 호텔 수는 1981년 12개소에서 1985년 28개소로 급증하였고, 서울시 전체 호텔의 26.7%를 차지하면서 중구(26개, 24.8%)를 앞선 수치이다(서울특별시, 1982-1986).<sup>114)</sup> 이 중 특급호텔은 리버사이드, 삼정, 팔래스 등 총 3곳이었으며, 대부분은 모텔 수준이었다.

표 17. 구별 호텔 현황

구분	1981년		1982년		1983년		1984년		1985년	
	수(개소)	비중(%)	수(개소)	비중(%)	수(개소)	비중(%)	수(개소)	비중(%)	수(개소)	비중(%)
종로구	10	15.6	16	19.3	17	18.5	17	17.5	18	17.1
중구	26	40.6	25	30.1	27	29.3	27	27.8	26	24.8
강남구	12	18.8	22	26.5	25	27.2	26	26.8	28	26.7
서울시	64	100.0	83	100.0	92	100.0	97	100.0	105	100.0

자료: 서울통계연보, 각 년도

112) 영동호텔은 2급 호텔로 개관하였으며, 1975년부터 여의도 관광호텔을 운영하던 용창산업이 운영하였다.

113) 남서울 호텔은 개관 당시에는 1급 호텔이었으나 1987년 리모델링을 거쳐 특급으로 승격되었고, 1995년에는 특1급의 '리츠칼튼'으로 재개관한다.

114) 이는 관광호텔 뿐 아니라 일반호텔을 모두 포함한 수치이다.



그림 30. 1980년~1985년 개관한 영동 호텔

이들 영동의 호텔들이 자리한 곳은 강북과 연결되는 한강다리 인근과 유흥업소가 활개치던 역삼동과 논현동 일대였다. 팔래스와 리버사이드는 강북에서 접근이 유리한 반포대교와 한남대교 바로 아래였으며, 남서울호텔과 삼성호텔은 유흥접객업소가 밀집한 역삼1동과 논현동의 경계였다.<sup>115)</sup> 또한 이들은 바, 나이트클럽, 오락실, 터키탕 등 위락 및 오락시설을 필수로 가지고 있었다. 삼성호텔의 경우, 지하1, 2층의 두 개 층에 걸친 대형 나이트클럽과 오락실을 운영하였으며, 리버사이드는 500여명을 수용할 수 있는 나이트클럽과 터키탕을 갖추고 있었다. 팔래스 호텔의 핵심 부대시설도 나이트클럽과 게임룸이었다.

더 이상 도심에는 들어설 수 없게 된 호텔이 한강 이남으로 진출하던 당시, 영동은 여전히 ‘개발 중’인 땅이었다. 현대, 한양, 반포 한신, 반포 우성

115) 반포대교 개통(1982년 6월 25일) 5일 뒤인 1982년 6월 30일 개관한 팔래스는 “시청 앞에서 불과 10분 거리 도심에서 가까운”, “반포(잠수)대교 개통”, “매시간 시청-호텔간 무료버스 운행” 등 도심과 접근성을 강조하였고(동아일보, 1982.06.30.), 리버사이드호텔 또한 한남대교에 인접하고 있음을 강조하는 광고를 내보낸 바 있다(동아일보, 1981.12.17.).

등 대단위 아파트가 압구정과 반포 일대를 중심으로 들어서기 시작할 무렵으로 주거 기능은 물론 업무 기능도 미약한 상태였다. 강북으로부터 지리적·기능적 위상을 확보하지 못한 과도기의 영동 호텔들은 유흥접객업소와 공생하면서 도심 서비스 및 위락 기능의 이전을 추동하고 도심 소비활동인구를 한강 이남으로 이끌어오는 교두보 역할을 수행하였다.

표 18. 영동 호텔의 부대시설 현황

호텔명	개관연도	부대시설
남서울호텔	1980년	남녀사우나, 헬스클럽, 뷔페식당(에메랄드), 한식당(아리랑), 일식당(KIKU), 그릴(로얄), 커피숍, 바, 나이트클럽
더 리버사이드	1981년	남자사우나(헤라클레스), 여자사우나(비너스), 터키탕, 일식당(가와), 양식당(문리버), 중식당(Weibin), 연회장, 커피숍(비손), 쇼핑아케이드, 이·미용실, 바(로맨스), 오락실, 나이트클럽
팔래스호텔	1982년	남녀사우나, 헬스클럽, 스카이가든, 뷔페식당(로만티카), 커피숍(카페폰타나), 나이트클럽, 오락실
삼정호텔	1982년	남녀사우나, 한식당(금강산), 중식당(대만각), 식당(파인), 일식당(내가와), 한국고유토산품 쇼핑센터, 이·미용실, 커피숍(사루비아), 바(골드), 오락실, 나이트클럽

자료: 신문 지상의 개관 광고를 바탕으로 연구자 정리

\*괄호( )안은 업소명

## 2. 호텔과 강남(江南) 건설

강남이 더 이상 ‘영동’(永東)이 아닌 ‘강남’(江南)으로서 독립적인 지리적 위상 갖게 된 결정적 계기는 1986년 아시안게임과 1988년 서울 올림픽 개최였다. 1981년 양대 올림픽 유치가 확정되면서 우리나라는 성공적인 올림픽 개최를 위한 범국가적 준비를 시작하였다. 올림픽 경기시설, 외국선수단 및 관광객의 숙박시설 등 올림픽 지원시설 확충 뿐 아니라 도심재개발, 불량주

택 개량·재개발, 한강종합개발 등 광범위한 도시미화 및 경관 정비작업에 박차를 가하였다. 서울이라는 도시 전체가 국제 사회에 ‘한강의 기적’을 보여주기 위한 올림픽 무대였던 것이다. 그리고 강남은 그 무대의 하이라이트였다(김백영, 2014a; 안창모, 2010).<sup>116)</sup>

우선 서울시는 테헤란로<sup>117)</sup> 개발을 본격화한다. 올림픽 유치가 확정된 1980년대 초반 강남은 여전히 주거지 위주 개발이 한창이었으며, 상업시설은 간선도로를 따라 하나둘 들어서는 정도에 불과하였다(권일, 1995; 이옥희, 2006).<sup>118)</sup> 테헤란로 또한 꽤 오랫동안 개발이 되지 않은 채 남아있었다. 1984년 당시, 테헤란로는 약 25%만이 개발되고 나머지는 잡초 밭으로 방치되거나 건재상, 골프연습장으로 이용되고 있었다. 1984년 지하철 2호선 순환선 개통도 테헤란로 개발을 이끌기에는 역부족이었다(서울특별시·서울대학교 환경대학원 환경계획연구소, 1984; 허윤주, 2011:133).<sup>119)</sup>

이에 서울시는 잠실지구와 직접 연결되어 86·88 올림픽의 주 진입로가 될 테헤란로에 대하여 ‘테헤란로 도시설계(1984년)’를 수립한다. ‘테헤란로 도시설계’는 “선진적 가로 환경의 형성”을 주요 목적으로 하였으며, 이를 위한 수단으로 면적 개발과 거점 개발을 제시하였다. 건축물의 최저 층수 및 용적을 기준을 마련하고 공동개발을 지정함으로써 고밀도 대규모 개발을 유도한 것이다. 곧 개발이 미진한 테헤란로와 그 인근에 대하여 계획적이고 체계적인 개발을 추진함으로써 올림픽 시범가로로서의 상징성을 높이겠다는 의도

116) 일반적으로 올림픽과 같은 메가 이벤트를 개최하는 국가나 도시는 교통, 상하수도, 호텔, 공항 등 도시기반시설 정비를 병행한다. 특히 동아시아 지역에서 메가 이벤트는 서구로 대표되는 국제사회로 진입하는 통로로서 인식되었으며, 대규모 도시개발과 도시정비 사업을 수반해왔다(Essex & Chalkley, 1998; Coaffee, 2011).

117) 1972년 11월 26일 서울시가 한양 천도 578주년을 맞아 서울 시내 59개 도로의 가로명을 지을 때 삼릉로로 되었다가 중동 특수가 한창이던 1977년 6월 17일 이란의 수도 테헤란 시장의 서울 방문과 테헤란시와의 자매결연을 기념해 ‘테헤란로’라는 이름을 얻게 된다.

118) 강남 신시가지 신규 개발량을 용도별로 살펴본 결과, 1973년~1976년 개발량의 75.0%, 1977년~1980년 개발량의 85.9%가 주거 기능이었다(권일, 1995).

119) 당시 이 일대를 대표하는 건물은 뉴욕제과(1975년 준공), 목화예식장, 국기원(1973년 준공) 정도에 불과하였다.

였다(서울특별시·서울대학교 환경대학원 환경계획연구소, 1984).

또한 서울시는 테헤란로 동쪽에는 ‘종합무역센터 도시설계’(1985년)를 수립하여 한국종합무역센터 복합단지가 개발을 추진한다. 원래 이곳은 70년대 상공부가 입주하기로 잠정 지정되었던 곳이나 수도권 인구억제책에 따라 한국전력 등 일부기관만 입지한 상태였다. 이에 서울시는 이 일대를 민간특별설계구역으로 지정하고, 서울올림픽을 위한 부대시설로서 무역센터, 도심공항터미널, 호텔, 백화점 등을 갖춘 복합개발을 유도한다(서울특별시·서울대학교 환경대학원 환경계획연구소, 1985).

서울시의 ‘올림픽 도시’ 강남 만들기의 핵심 프로젝트는 잠실 개발이었다. 서울시는 ‘잠실지구도시설계’(1983년)를 통하여 올림픽 관련 시설을 잠실지구에 집중적으로 건설함으로써, 단기적으로는 성공적인 올림픽 개최를 꾀하고 장기적으로는 도시구조를 다핵화하고 도시기능을 재편성하고자 하였다. 곧 올림픽과 관련된 대규모 시설 및 주요 활동을 집중시켜 잠실을 기존 도심, 영등포와 함께 서울의 3대 도심 중 하나로 성장시키겠다는 것이었다(서울특별시·서울대학교 환경대학원 환경계획연구소, 1983).

강남의 호텔 지도가 판이하게 달라진 것도 바로 86·88년 올림픽을 맞이하면서이다. 강북의 조선, 신라, 롯데 등과 견줄만한 대형 특급 호텔이 대거 강남지역에 등장한 것이다. 삼부토건의 라마르네상스(강남구 역삼동, 497실), 한무개발의 그랜드인터컨티넨탈(강남구 삼성동, 604실), 롯데그룹의 호텔 롯데월드(송파구 잠실동, 505실)가 그것이다. 그리고 이들 ‘88둥이’ 호텔은 테헤란로를 따라 자리하였다. 이러한 대규모 호텔 외에도 봉은사로에 뉴월드(1986년, 235실, 강남구 삼성동),<sup>120)</sup> 영동대교 인근에 리베라(1987년, 163실, 강남구 청담동), 프리마호텔(1988년, 86실, 강남구 청담동) 등 중소규모 호텔도 올림픽을 맞이하여 개관한다.

---

120) 2004년 ‘라마다’로 개명하였다.

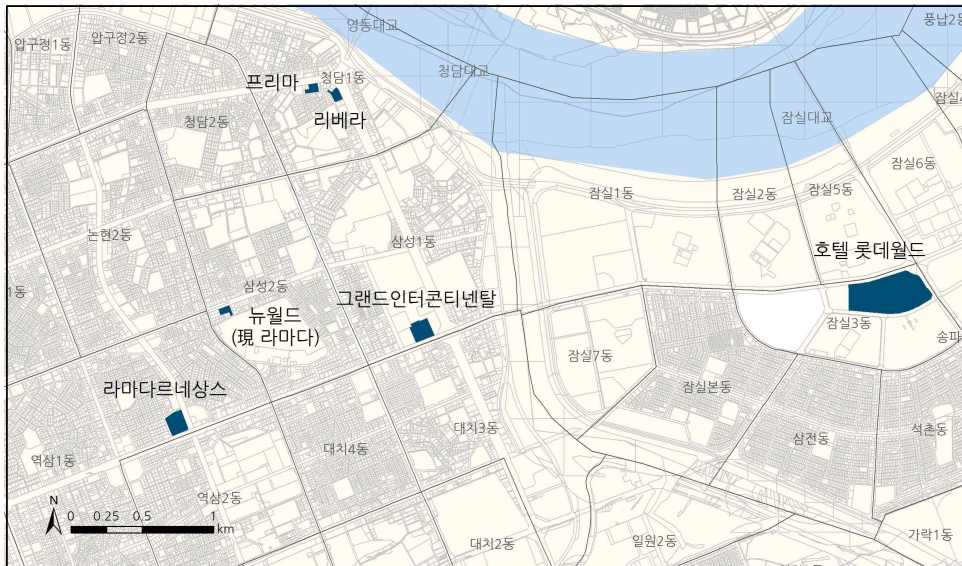


그림 31. 1986년~1988년 개관한 강남 호텔

삼부토건은 ‘테헤란로 도시설계’에서 유도한대로 공동개발을 통해 지하 4층, 지상 22층, 497실을 갖춘 라마다르네상스 호텔을 88올림픽 개막을 불과 70여일을 앞두고 개관하였다.<sup>121)</sup> 한무개발은 ‘종합무역센터 도시설계’에 따라 한국종합무역센터 복합단지 내에 한무개발<sup>122)</sup>이 소유하고 국제적 호텔 그룹인 인터컨티넨탈호텔 코퍼레이션(IHC)이 운영하는 그랜드인터컨티넨탈 호텔을 88올림픽 한달 전에 오픈하였다.

나대지였던 테헤란로에 들어선 라마다르네상스, 그랜드인터컨티넨탈호텔은 이 일대 개발의 기폭제가 되어 강남역 사거리를 중심으로 활발하게 일어나던 개발을 테헤란로 동쪽으로 끌어왔다(허윤주, 2011). 특히 그랜드인터컨티넨탈호텔과 함께 건립된 한국종합무역센터는 이 지역이 교역·업무 중심지

121) 김수근이 설계한 라마다르네상스의 조경기본계획에는 “본 계획은 ‘88년도 서울올림픽을 개최함에 있어 외빈숙박시설 부족문제를 타개코자하는 정부정책에 적극 호응한다는 취지아래 국제수준급 관광호텔을 건설함에 있어...”라고 명시되어 있다(환경&조경, 1987.07. “라마다르네상스 호텔 조경기본계획”).

122) 한무개발은 1985년 한국무역협회와 13개 기업이 공동 출자해 출범하였으나, 1987년 LG그룹이 호남탱카를 통해 출자하면서 최대 주주가 되었다(파르나스호텔, 2011).



구로 성장할 것이라는 기대감을 증폭시켰다. 실제 테헤란로 일대의 신축 물량이 본격적으로 늘어나는 시점은 1990년 이후이며, 그 용도는 대기업 본사와 오피스가 대부분이었다(매일경제, 1988.08.06. “6백여 업체 무역센터로 대이동”; 매일경제, 1988.09.17. “골격 갖추어가는 新오피스타운”).



그림 32. 라마다르네상스 개관 광고 내 지도  
자료: 동아일보, 1988.06.04.



그림 33. 한국종합무역센터 복합단지  
자료: 동아일보, 1988.07.22.

한편, 잠실 지구 한가운데에는 롯데그룹의 호텔롯데월드가 들어섰다. 롯데그룹은 ‘LOTTE 잠실개발계획’(1985년)을 통해 대규모 중심업무지구(관광, 숙박, 유통, 레저 기능을 갖춘 복합유통단지 건설계획을 발표한다(롯데그룹, 1985). 1988년~1989년에 걸쳐 개관한 롯데월드는 그 규모가 워낙 방대한 나머지 당시 매스컴은 “잠실벌의 소도시 롯데월드”, “잠실벌 유통의 새물결 용트림” 등으로 소개하기도 하였다(샘이 깊은 물, 1989.09. “큰 ‘롯데월드’와 왜소한 인간”). 올림픽 고객과 쇼핑관광객을 위한 리조트 호텔로 건설된 호텔 롯데월드는 단지 전체의 10%에 해당하는 면적으로 88올림픽을 불과 열흘 남기고 개관하였다(주식회사 호텔롯데, 1990).

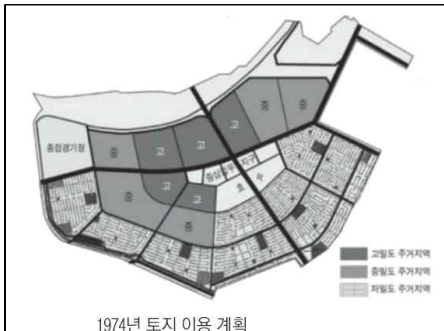


그림 34. 잠실지구 토지이용계획(1974년)  
자료: 잠실지구종합개발기본계획



그림 35. 잠실롯데월드 개관 당시  
자료: 동아일보, 1988.07.22.

88올림픽 이후에도 강남 일대의 호텔 집중은 한동안 지속된다. 올림픽 이후부터 2000년까지 강남 지역 호텔의 공간적 확산은 크게 두 가지 방향으로 나타났다. 첫 번째는 호텔군(郡)의 성장, 곧 집단화이다. 올림픽 이후 처음으로 들어선 특급호텔은 노보텔엠베서더(1993년)로 80년대부터 자리하고 있던 남서울과 삼성 사이에 입지하였다. 그리고 남서울은 1995년 미국 리츠칼튼사와 경영협력을 맺고 402실 규모의 대형 호텔로 재개관한다. 이로써 이 일대는 삼성, 노보텔엠베서더, 리츠칼튼 등 3개의 호텔이 자리하면서 강남의 호텔 밀집지역으로 부상한다. 또한 1997년에는 호텔 엘루이가 영동대교 바로 아래 들어서면서 기존 프리마, 리베라와 함께 청담 로터리 주변으로 또 하나의 호텔군(郡)을 형성한다.

두 번째는 오피스, 쇼핑몰, 백화점 등과 연계한 복합용도개발이다. 그랜드 인터컨티넨탈을 운영하던 한무개발은 종합무역센터복합단지 2차 개발계획을 따라 1999년 코엑스인터컨티넨탈(강남구 삼성동)을 개관한다. 두 개의 대형 호텔, 전시컨벤션센터, 아셈타워, 코엑스몰까지 갖춘 종합무역센터 복합단지는 강남 부도심의 핵심시설로 부상한다(파르나스호텔, 2011). 한편 2000년에는 울산그룹이 서울종합터미널 자리에 대형 복합 상업시설인 ‘센트럴시티’를 개발하면서 JW메리어트(서초구 반포동)을 개관한다. 울산그룹은 1976년 서울시로부터 매입한 부지를 가건물 형태의 호남선터미널로 운영하다가 1994

년부터 신세계, 메리어트와 합작하여 센트럴시티를 착공했다(신동아, 2000.12.).



그림 36. 1989년~2000년 개관한 강남호텔

## 제2절. 사회문화 인프라

### 1. 호텔과 영동 도시문화

한가로웠던 농촌지역 영동에 불어닥친 개발의 광풍으로 영동은 대대적인 변화를 겪는다. 격자형 광로가 깔리고 터미널, 터널, 지하철 등 각종 교통 인프라가 건설되었을 뿐 아니라 대규모 고층 아파트 단지가 들어서는 등 하루가 다르게 발전하였다. 그리고 이러한 물리적 환경 변화는 새로운 풍속도를 그려냈다. 소위 붐 타운(Boom Town)의 ‘영동문화’가 태동하게 된 것이다.<sup>123)</sup>

영동은 쏟아지는 개발정책들을 등에 업고 ‘한탕주의’를 노리는 뜨내기들이 북적이는 투기의 현장이 되었다. 토지 매매를 거둬들이며 거액의 차익을 남기는 ‘복부인’(福婦人)<sup>124)</sup>이 등장하였고, 이들의 ‘한 건’을 부추기는 복덕방이 도처에 산재하였다.<sup>125)</sup> 그리고 실제 영동 땅은 ‘말죽거리 신화’를 만들어내는 금싸라기 땅이 되었다.<sup>126)</sup>

또한 갑작스런 부(富)를 갖게 된 사람들이 몰리고 시중의 자본이 집중되

---

123) 초기 강남개발 시기의 영동문화는 천민자본주의의 표상으로서 남북전쟁 이후 미국의 급속한 산업화 과정에서 나타났던 ‘도금(鍍金)문화’(The Gilded Culture)와 유사한 측면이 있다.

124) 이화여대 백명희 교수는 1978년 조선일보 ‘「福婦人」論’이란 칼럼에서 복부인의 특성을 다음과 같이 묘사하고 있다. “복부인이란 용어는 금년 들어 생겼다. 특히 서울을 중심으로 하여 몇몇 도시에서 부동산 투기를 즐겨하던 부인을 지칭하는 말이다”, “복부인의 연령구조는 30, 40대가 가장 많고 양장층이 대부분이다. 사철 테가 크고 굵은 안경을 끼고 다니는 것이 특징이며 의외로 학력이 높아 중졸 이하는 거의 없다”, “복부인의 부동산 투기 대상은 아파트-집-땅에서 시작하여 증권-보석으로 옮겨졌고 고추-배추에 까지 확대하고 있다”(조선일보, 1978.12.07. “「福婦人」論”).

125) 1976년 서울시에서 실시한 복덕방 1업소 당 가구 수는 강남구가 40가구 당 1개소로 서울시 전체 평균(104가구 당 1개소)의 2.6배나 되었다. 복덕방은 지속적으로 늘어나 1975년 250여개에서 1978년 1천여 개, 1983년에는 2천여 개 업소가 성업하였다(경향신문, 1976.02.21. “강남은 복덕방천국”; 경향신문, 1983.04.25. “말죽거리의 마술사”).

126) 신사동의 경우, 경부고속도로가 준공한 1970년 20,000원/m<sup>2</sup>이던 땅값이 1975년 100,000원/m<sup>2</sup>, 1979년 400,000원/m<sup>2</sup>으로 급등한다(강남구, 1993).

면서 영동 일대는 유흥과 환락의 문화가 분다. 무교동, 북창동, 명동 일대의 술집, 카바레, 립살롱, 디스코텍 등이 신사동, 논현동 일대로 이전하고 야간 통행금지까지 전면 해지되면서 영동은 ‘춤 장사’와 ‘물 장사’가 호황을 맞는다. 매일 밤 제3한강교는 강북에서 영동으로 원정 오는 차량행렬이 줄을 이었고, 유흥업소들은 당시 돈으로 최소 8천만 원에서 2억 원의 프리미엄이 붙으며 거래가 이루어질 정도로 성황을 이루었다(경향신문, 1982.11.20. “강남 상업지역 확대”; 동아일보, 1982.10.18., “꺾일 줄 모르는 술집다방 권리금”),<sup>127)</sup>

게다가 아파트라는 신식 주거에 살게 된 영동 주민들의 생활양식도 이전과 확연히 달라졌다. 가사 노동에서 해방된 영동 주부들 사이에서는 에어로빅학원, 서예교실, 운전교습소 등에 다니는 것이 유행하고 사우나에서 몸매를 관리하면서 시간을 보내는 것이 주요 일과로 자리 잡았다(경향신문, 1983.06.09. “어느 북부인의 하루”; 월간조선, 1983.03. “아파트는 투기 장터인가”). 또 ‘강남구=교회구’란 말이 생길 정도로 엄청난 교회열풍이 휩쓸어 주 일에는 온가족이 자가용을 몰고 대형교회에 가서 예배를 보고, 돌아오는 길에는 3천 평이 넘는 가든형 갈비집에서 외식을 하며 한주를 마무리하는 일도 성행하였다(경향신문, 1982.12.09. “십자가의 대이동”; 샘이 깊은 물, 1985.01. “영동의 갈비집”).<sup>128)</sup>

개발 붐을 타고 영동 땅에 진출한 호텔은 ‘영동적’인 것을 수용하면서 동시에 ‘영동적’인 것을 창출하는 공간이었다. 먼저 호텔은 영동의 밤 문화를 선도하는 거점이었다. 남서울, 리버사이드, 팔래스, 삼정, 뉴월드 호텔 등의 나이트클럽, 바, 오락실, 터키탕 등에는 내국인 손님으로 북적거렸다. 각종 위락 행위가 한 건물에서 가능한데다가 객실까지 갖추고 있는 호텔은 그야말로 환락과 유흥의 신천지였다. 야간 통행금지제도가 있던 시기에는 자정에

127) 영동의 유흥문화는 대중가요의 주요 소재가 되기도 한다. 주현미의 <비 내리는 영동교>(1985년), <영동블루스>(1985년), <신사동 그 사람>(1988년), 문희옥의 <사랑의 거리>(1989년) 등이 그것이다.

128) 1985년 한 잡지에서는 “영동적인 것”을 “새벽 기도를 하러 아침마다 교회에 가는 것”, “가정부인이 자동차 운전연습을 하는 것”, “평균 99점을 맞는 아이가 한밤에 스무 명 째 되는 것”을 들기도 하였다(샘이 깊은 물, 1985.01. “영동의 갈비집”).

호텔 문은 걸어 잠근 채 통금이 풀리는 새벽 4시까지 밤샘 영업을 하는 일이 성행하였고, 통금제도가 없어진 후에는 심야 고객이 급증하여 1부, 2부로 나누어서 영업하는 곳이 생겨날 정도였다.<sup>129)</sup>

유흥시설과 더불어 영동의 호텔들이 중점을 둔 시설 중 하나는 당시 영동을 중심으로 유행하고 있던 사우나였다.<sup>130)</sup> 같은 시기 도심의 특급호텔에도 사우나가 등장하지만 그것은 피트니스 시설의 일부로 존재하였을 뿐 사우나 그 자체가 전면으로 드러나지는 않았다. 반면 영동의 호텔들은 “세계 제일의 Finland Metos社 사우나시설”, “초음파 노즐, Bubble Bath, 미네랄탕, 냉탕시설”, “실내일광욕을 즐길 수 있는 태양등” 등 최첨단 시설을 강조하였고, 최고층 스카이라운지에 사우나를 두어 한강과 남산전경을 즐길 수 있도록 한 호텔도 있었다. 또한 일부 호텔 사우나는 터키탕과 연계하여 퇴폐위락 시설로 운영되기도 하였다(경향신문, 1982.02.11. “삼정관광호텔은 당신을 아늑하고 쾌적한 꿈과 낭만의 세계로 초대합니다”; 동아일보, 1983.05.21. “남서울호텔 사우나 헬스클럽 탄생!”).

그러나 영동 호텔들이 단지 말죽거리 신화를 이뤄낸 줄부들이나 뜨내기들을 위한 향락과 유흥 기능만을 갖고 있었던 것은 아니었다. 영동 주민들의 일상과도 밀접하게 연결되어 있었다. 당시 영동은 고급 술집, 카바레, 나이트



그림 37. 강북에서 영동으로 건너오는 차량 행렬  
자료: 경향신문, 1982.10.21.

129) 우리나라에 ‘대리운전’이라는 직업이 등장한 것은 이즈음 강남의 고급 술집과 호텔의 역할이 컸다(동아일보, 1982.02.11. “통금해제 한 달 새 풍속도”).

130) 경제기획원에 따르면 1981년 13개에 불과하던 사우나탕이 84년에는 81개로 증가, 이중 90% 이상이 영동에 집중되어 있었다(조선일보, 1984.05.20. “향락산업 호황 이래도 좋은가”).

등 유흥업소가 즐비한 것에 비하여 거주민들을 위한 커피숍, 음식점 등 생활 편의시설이나 극장, 공연장 등 문화시설은 거의 부재하였다.<sup>131)</sup> “환락과 유흥만 흥청거릴 뿐 문화의 불모지”였던 것이다(박해천, 2011:308). 이 때 호텔은 영동의 부족한 도시서비스 기능들을 적극적으로 흡수하면서 다기능의 생활문화공간으로 기능하였다.

삼 정 호 텔	층수	구성
	3층 ~11층	객실
	2층	한식당, 중식당, 양식당, 일식당, 대연회장, 소연회장
	1층	커피숍, 게임룸, 라운지, 카테일바, 한국 고유토산품샵
	지하1층 ~2층	나이트클럽, 사우나, 이용소, 주차장

그림 38. 삼정호텔 층별 구성  
자료: 경향신문, 1982.02.11.

더 리버 사이드 호텔	층수	구성
	15층	남자사우나, 터키탕
	3층 ~14층	객실
	2층	연회장, 양식당, 일식당
	1층	주차장, 기념품점, 커피숍
	지하2층	오락실, 바, 중국식당
	지하2층	이미용실, 여자사우나, 나이트클럽

그림 39. 리버사이드호텔 층별 구성  
자료: 동아일보, 1981.12.17.

호텔 사우나는 개인 회원 뿐 아니라 가족 회원을 별도로 모집하였으며, 헬스클럽, 에어로빅 강습 등을 제공하면서 가족 전체의 건강센터이자 휴식공간으로 기능하였다. 각국 음식을 모두 맛볼 수 있는 호텔 식당은 영동 ‘사모님’들의 친교공간이었으며, 호텔 로비, 커피숍, 객실은 정부의 세무조사를 피해 문을 연 임시 복덕방이기도 하였다. 호텔 연회장은 아파트 주민들을 위한 친교 행사장이나 아파트 가격 담합을 위한 집결지였으며, 기도회, 법회 같은 종교적 집회와 회갑, 동창회 같은 대규모 모임장으로 인기를 끌었다.<sup>132)</sup> 당시 강북에서 크게 유행하던 다방이 영동에서 크게 빛을 보지 못한 이유는

131) 1983년에 강남구 공연장은 단 2곳에 불과하였으며(강남구, 1986), 1980년 중반에서야 도산공원 앞에 강남지역 최초의 극장 ‘시네하우스’(1986년)이 들어선다.

132) 일례로 1983년 1월 논현동 삼정호텔은 “반포 W아파트 주민들이 주최한 ‘친교의 밤’, 1983년 3월 남서울호텔에서는 ‘시어머니의 고민’ 이란 행사가 열린바 있다”(경향신문, 1983.04.01. “호텔의 대중화”).

바로 호텔이 대중화되어 그 역할을 대신하였기 때문이었다(경향신문, 1982.11.16. “사양길 다방”; 경향신문, 1983.06.09. “어느 북부인의 하루”; 경향신문, 1983.04.06. “부쩍이는 호텔모임”).<sup>133)</sup>

그림 40. 팔래스호텔 개관 광고  
자료: 경향신문, 1982.09.14.

봄 타운의 들뜬 분위기가 고조되었던 영동 시대, 영동 호텔이 수행한 사회문화적 기능은 1970년대 강북의 뉴국제, 서교호텔을 거쳐 1984년부터 현재까지 30년 동안 논현동의 R호텔(구 N호텔) 도어맨으로 일하고 있는 손\*\*씨(57세)의 증언에서도 드러난다.

“그때 남서울, 뉴월드, 삼정, 이런 호텔에 낮에 오는 사람들... 대부분 동네 사람들 이지. 밤에는 강 건너서 많이 오구. 내가 도어맨이니까 차량 번호 보면 어디서 오는 사람들인지 다 알 수 있잖아... 명동에 있는 로얄, 풍전, 서린... 이런 곳은 주로 일본 단체 관광, 기생관광객들이 대부분이었고... 군인이나 근처 관공서 사람들이 많고, 이 동네는 상류층 아줌마들, 건설업이나 제조업 하는 사람들, 사업하는 사람들이 많이 찾았지. 커피숍에서 커피마시면서 사업얘기하고 부동산얘기하고, 혼담도 오가고.” (손\*\*씨(57세) 인터뷰 中, 2014.11.21. 논현동 R호텔 도어맨)<sup>134)</sup>

133) 1979년 강남구 다방업은 서울시 전체(3,681개소)의 3.3%인 103개소였으며, 1982에는 서울 전체(6,293개소)의 4.8%인 299개소에 불과하였다(서울특별시, 1980; 서울특별시, 1983).

134) 인터뷰는 호텔 내 직원 휴게실에서 약 2시간 동안 진행되었다.



## 2. 호텔과 강남 중상층 계급

86·88년 올림픽 개최를 계기로 강남은 이제 완전한 신도시의 형태를 갖추게 되었다. 대단위 아파트 단지가 들어서고 테헤란로와 잠실 개발이 완료되었을 뿐 아니라 서울시 전체를 순환하는 지하철 2호선이 개통하면서, 신시가지로서 골격을 갖추게 된 것이다. 그리고 한강은 더 이상 서울의 남쪽 끝이 아닌 시내 한복판을 흐르는 강이 되었다(김백영, 2014a; 안창모, 2010).

강북에서 강남으로의 공간적 중심 이동은 경제적 부(富)의 역전을 수반하였다. 1989년 강남구의 재산세는 종로구의 2.0배, 자동차세는 종로구의 3.8배에 이르렀으며(서울특별시, 1990), 강남 3구(강남구, 서초구, 송파구)에 거주하는 파워 엘리트는 1974년 서울시 전체의 0.80%에서 1989년 42.76%로 급증하였다. 이는 강북3구(종로구, 중구, 용산구)의 파워 엘리트가 1974년 42.39%에서 1989년 16.85%로 급감하는 것과 대비되는 수치이다(김창석, 2002).<sup>135)</sup> 이러한 강남북의 격차는 “아직도 강북에 사십니까”, “아직도 그럭저럭 사십니까?”, “강남의 굴”, “강북의 탱자”, “강남 특별시”, “강북 보통시” 등의 유행어를 낳기도 하였다(김형국, 2004; 여성동아, 1991.12 “강남, 강북 생활수준 무엇이 어떻게 다른가”; 여원, 1989.06 “아직도 그럭저럭 사십니까?”).

이제 강남은 ‘서울의 한강이남’이라는 지리적·행정적 의미를 넘어 신혼 중상층 집단주거지를 상징하는 공간이 되었다. 하지만 경제적 차원에서 신도시 강남의 주인이 되었다는 이러한 사실이 사회·문화적 측면에서의 지배계급 형성을 자동적으로 보장하는 것은 아니었다. 기존의 ‘영동문화’는 뜨내기문화, 줄부문화, 유흥문화로서 이들의 경제자본에 상응하는 사회자본이나 문화자본으로 전환되기에는 역부족이었다. 이들에게 필요해진 것은 영동문화를 넘어서서 그들 나름의 새로운 계급정체성과 계급 재생산을 위한 사회문화적

---

135) 이 때 파워 엘리트는 4급 이상 공무원, 정치인, 교수급 이상의 교육인, 법조계 및 언론계 인사, 문화예술인 등이 포함되며, 언론사에서 발간하는 저명인사 인명록 자료를 활용하여 산출하였다(김창석, 2002).

메커니즘이었다(강내희, 2004a; 전상인, 2009; 조명래, 2004; Lett, 1998 참고).

이때 호텔은 강남 중상층 계급의 계급행동(class act)과 계급실천(class practice)의 공간적 기반으로 활용되었다.<sup>136)</sup> 호텔은 비슷한 경제적, 사회적 위치가 보장되는 사람들이 모일 뿐 아니라 고급 환대(歡待) 서비스가 오간다는 점에서, 강남 계급이 자신의 지위를 생산하고 소비할 수 있는 최적의 장소였다. 특히 88올림픽을 맞아 강남에 들어선 대형 특급호텔들은 과거 영동시대 호텔과는 차별화된 국제적 수준의 시설과 서비스를 제공하면서 이들의 기대와 수요에 크게 부응하였다.

강남 계급의 사회문화적 형성에 있어 호텔의 역할은 크게 4가지 측면에서 살펴볼 수 있다. ① 구별짓기, ② 취미의 배양, ③ 네트워크 형성, ④ 세대 간 계급 재생산이 그것이다. 첫째, 호텔은 강남 중상층의 ‘구별짓기’(Distinction)가 실천되는 구체적 공간이었다. 이들은 비교적 짧은 시간에 지배계급으로 부상하면서 온축된 계급문화가 부재하였다. 풍부한 경제자본과 미숙성한 문화자본 사이에 선 이들은 ‘과시적 소비’를 통해 자신이 속한 계층과 동질성을 확보하면서 다른 계층과 차별성을 구축하였다. 그리고 호텔은 이들의 계급적 정체성을 자연스럽게 가시화할 수 있는 상징적 매개체가 되었던 것이다(강내희, 2004a; 전상인, 2009; 함인희·이동원·박선웅, 2001; Lett, 1998).

*“호텔에서는 다 비슷비슷한 생활수준의 사람들이 오니까 내 행동에 부담이 없어요. 싸우고 소리 지르고 악 쓰는거 제일 싫어하는 사람들이 강남 사람들이예요. 여기는 딱 우리들만의 그런 곳.” (장\*\*씨(61세) 인터뷰 中, 2015.02.10, 반포동 J호텔 피트니스 회원권 소지자)<sup>137)</sup>*

136) 1980년대 이후 급성장하는 강남의 대형교회도 이러한 맥락에서 이해될 수 있다. 강남 지역 대형교회의 성장은 높은 교육수준과 안정된 생활이라는 계층적 동질성에 기반한 것이다(서우석, 1993; 여원, 1998.06. “하나님의 축복도 강남으로만 내리는가”).

137) 장\*\*씨(61세)는 1986년부터 서초구 반포동에 거주하고 있으며, 1990년부터 2000까지 삼성동 G호텔 피트니스 회원권을 소지하다가 2000년부터는 반포동 J호텔 피트니스 센터를 이용하고 있다. 인터뷰는 J호텔 내 로비라운지에서 약 2시간 30분 동안 진행하였다.

“깨끗하고 사용하기 좋고 대접받고... 초창기에는 차 도어맨, 발렛 파킹 이런 게 엄청 잘되어있었는데... 요즘에는 여기저기서 발렛 다해주지만, 예전에는 호텔에서나 해줬어... 그런 거 받으면 기분 좋잖아. 특별해진 것 같기도 하고, 여자들은 그런 거 또 좋아하잖아. 내 돈 쓰고 내 돈 들어간 만큼 대접받고 그게 좋은 거지 뭐.”  
(이\*\*씨(68세) 인터뷰 中, 2014.09.26., 논현동 I호텔 멤버십 소유자)<sup>138)</sup>

“지금은 좀 덜하지만 예전에 호텔은 다 돈 있는 사람들만 이용했지. 다들 어느 정도는 갖춰 입고 들어오고, 호텔에서는 음악이 늘 잔잔하게 흐르고, 깨끗하고 사용하기 좋고 대접받고... 강남 사람들은 귀품있는 멋쟁이들인데... 다른데 보다 그런 면에서 호텔이 편하지.” (박\*\*씨(63세) 인터뷰 中, 2014.10.02., 삼성동 G호텔 피트니스 회원권 소유자)<sup>139)</sup>

특히 호텔 멤버십은 지위의 대리물(status proxy) 혹은 지위의 표지(status markers)으로 기능하였다.<sup>140)</sup> 호텔업계가 멤버십 제도를 적극적으로 개발하기 시작한 것은 올림픽 직후이다. 호텔 업계는 올림픽 이후 관광 산업이 침체되고 외국인 객실 수요가 감소하자, 내국인 수요를 창출하기 위해 레스토랑, 연회, 피트니스 등 부대시설을 강화하였다(월간조선, 1991.08. “호텔의 세계”). 그리고 1980년 후반 무역수지 흑자와 증시활황 속에서 호텔 멤버십은 강남 사람들의 필수품이었다(여원, 1989.06. “아직도 그럭저럭 사십니까”).

호텔 피트니스 회원권이 갖는 상징성은 더욱 특별하다. 외국의 경우, 호

138) 이\*\*씨(68세)는 1985년부터 서초구 방배동에 거주하고 있으며, 1995년부터 현재까지 19년간 논현동 I호텔 멤버십을 소유하고 있다. 인터뷰는 I호텔 로비라운지에서 총 두 차례(2014.09.26., 2015.02.13.) 실시하였다.

139) 박\*\*씨(63세)는 1983년부터 강남구 압구정동에 거주하고 있으며, 1990년부터 2005년까지 강남 G호텔 피트니스 회원이었다. 인터뷰는 총 두 차례 진행되었는데, 첫 번째 인터뷰(2014.10.02.)는 자택 근처 커피숍에서, 두 번째 인터뷰(2015.01.14.)는 G호텔 프랜치 레스토랑에서 진행하였다.

140) 대부분의 외국 호텔 체인 본사는 가입비가 없는 멤버십 제도를 운영하는데 반해, 우리나라 고급 호텔들은 자체적인 유료 회원 제도를 운영하고 있다. 일정 연회비를 지불하고 회원에 가입하면 객실 뿐 아니라 사우나, 수영장, 식당 등 부대시설 이용 시 할인 혜택을 제공받는다.

텔 내 피트니스 센터는 투숙객의 휴식이나 편의시설로 운영되는데 반해, 우리나라는 회원권을 갖춘 소수만이 이용하는 배타적 공간으로 이용된다. 지금과 달리 1990년대 중후반에는 강남권 호텔 회원권은 도심권에 비해 훨씬 비싸게 거래되었는데 이는 강남권 호텔 피트니스 회원권의 인기를 방증하는 것이다(동아일보, 1996.11.26. “리츠칼튼 헬스센터 2,300만원 최고, 서울 헬스클럽회원권 값”; 호텔 & 레스토랑, 1995. 09. “호텔 휘트니스 센터 붐”).<sup>141)</sup>

“그때는 밥 먹고 살만하면 여기(강남) 엄마들은 골프 회원권처럼 호텔 멤버십은 다 갖고 있었어요. 안 가지고 있으면 창피할 정도로. 누구 엄마는 어느 호텔, 누구 엄마는 어느 호텔 이렇게 다 알고 있었지. 그래서 호텔마다 돌아다니면서 밥도 먹고... 한 10년 전부터 호텔 멤버십 가진 사람들이 많이 줄었는데...<sup>142)</sup> 난 아직 갖고 있는데... 매년 호텔에서라도 가입하라고 연락이 오구... 내가 이 호텔 회원이라는 걸 사람들이 다 알고 있는데 갑자기 없다고 하면 창피할까봐 사는 거지 뭐...” (이\*\*씨(68세) 인터뷰 中, 2015.02.13., 논현동 I호텔 멤버십 소유자)

“나랑 내 남편은 호텔 피트니스 가서 운동도 안하고 거의 딱 사우나만 하고 오는 데... 초창기에는 줄부들이 많았지만 지금은 거의 차분한 사람들밖에 없어. 그렇게 칩(cheap)하고 벌거(vulgar)한 사람들은 이제 다 빠져나가고. 호텔 식당에 밥 먹으러 오는 사람들, 가족단위 손님들 엄청 많은데... 우린 그런 사람들하고는 별로 섞이고 싶지 않아. 조용히 사우나만 하고 오는 거지.” (김\*\*씨(62세) 인터뷰 中, 2015.02.27., 삼성동 G호텔 피트니스 회원권 소유자)<sup>143)</sup>

141) 1996년, 리츠칼튼의 개인 회원권은 2천 300만원으로 가장 고가로 거래되었으며, 아미가호텔(1천 8백만원), 인터컨티넨탈호텔(1천 5백만원), 라마다르네상스(1천 3백 95만원) 등의 순으로 도심의 조선호텔, 롯데호텔 등보다 높은 수준을 보였다.

142) 그녀는 이제 본인 또래들은 활동을 거의 하지 않아 자식들이 갖고 있는 멤버십을 함께 이용하는 경우가 많아졌다고 한다. 또한 일부는 강남 호텔들이 강남 사람들을 따라 하려는 비강남 혹은 지방 사람들의 장소가 되면서 토박이 강남사람들은 도심의 신라호텔, 조선호텔 등으로 발길을 돌렸다고 한다.

143) 김\*\*씨(62세)는 1978년부터 강남구 청담동에 거주하였으며, 1988년부터 현재까지 강남 G호텔 피트니스 회원권을 소지하고 있다. 인터뷰(2015.02.27.)는 자택에서 2시간 가량 진행하였다.

둘째, 호텔은 강남 중상층이 자신들의 취미와 취향을 개발하면서 문화자본을 학습하는 공간이기도 하였다. 문화자본이란 지식이나 교양, 취미, 감성 등이 체화(體化)된 상태를 의미한다. 강남 호텔은 전통 엘리트에 비해 상대적으로 취약한 문화자본을 지닌 강남 계급들을 위한 상품과 서비스를 끊임 없이 개발하였다. 올바른 식탁 예절, 세련된 양식 식사 매너, 메뉴보기와 주문법, 폴코스를 즐기는 법, 양복 맞춰 입기, 연주회 코디법 등을 교육하는 강좌를 개설하였고 지역주민을 대상으로 하는 미술 강연회, 클래식 감상회, 요리교실 등 교양 강좌도 선보였다.<sup>144)</sup>

1990년대 중후반 강남 호텔에서는 스키, 골프 등 중상류층 여가 생활과 관련된 호텔 패키지(package)가 대유행한다.<sup>145)</sup> 호텔들은 지역 내 스키, 골프 등 고급 스포츠에 대한 수요가 급증하고 있음에 착안하여, 이들의 취미와 기호에 부응하는 패키지를 선보인 것이다.<sup>146)</sup> 평일 스키 패키지의 경우, 퇴근 후 호텔에 와서 서울 근교 스키장으로 이동하고 야간 스키를 즐긴 후 호텔로 돌아와 숙박한 뒤 다음날 아침 직장으로 출근하는 일정이었다(호텔 & 레스토랑, 1996.04). 또한 1997년 리츠칼튼은 업계 최초로 골프패키지를 선보였는데 골프장까지 왕복 교통편, 그린피, 숙박비, 호텔 내 수영장, 사우나, 헬스클럽 이용 등을 포함한 1박 2일짜리 상품이었다.<sup>147)</sup> 이외에도 오페라, 뮤지컬, 오페라 등 문화상품과 호텔 숙박을 함께 묶은 패키지도 인기를 끌었다

144) 일레로 르네상스호텔의 경우, 1997년부터 매 방학마다 중고생을 위한 테이블매너 교실을 개최하였는데 2백여 명의 학생과 부모가 참석했다고 한다(동아일보, 1997.08.16. “음악연주회, 양식테이블, 양복코디법 매너를 배우자”).

145) 본래 패키지는 비수기에 남아도는 객실을 해결하기 위한 방편으로 시작됐으며, 당시 보편적인 패키지 형태는 썸머, 윈터, 허니문 패키지 정도였다(호텔 & 레스토랑, 1998.09. “호텔 패키지, 얼마나 실속있나”).

146) 1990년대 중반 압구정동, 영동호텔 부근, 성수대교 남단, 관세청 인근을 중심으로 스키용품 전문적으로 파는 매장이 집중하였고 1995년 기준 서울시(381개)에서 골프연습장이 가장 많이 분포하고 곳은 강남구(71개)였다(경향신문, 1994.12.31. “뉴코아백화점 동관 다양한 스키용품 전시”; 매일경제, 1995.10.12. “골프연습장 5년새 3.5배 늘었다”).

147) 강남은 골프 인구 최다 밀집 지역이었다. 1991년 기준 서울시 전체 1백 개의 골프장 중 강남구에 23개, 서초구 13개, 송파구 9개로 서울시내 골프연습장의 45%가 강남에 밀집하고 있었다(한겨레, 1991.10.03. “골프연습장 45% 강남에 서울지역 모두 1백 개, 올해 3곳 늘어”).

(동아일보, 1997.07.24. “골프패키지 상품 첫선”; 경향신문, 1998.02.25. “호텔 연회장, 문턱 낮아졌다”).

셋째, 호텔은 동질한 계급 정체성을 지닌 사람들의 네트워크가 형성되는 사고 별실이었다. 강남 계급은 자신들과 생활수준이나 생각이 비슷한 사람들이 모이는 호텔이란 공간에서 생산되는 지식에 대해 강력한 신뢰감을 갖고 있었다.

*“내가 호텔에서만 만나는 모임이 몇 개가 있는데 거기 사람들이 말이 많지는 않아. 글썄, 그 공간이 주는 묘한 모 그런 게 있어. 그 사람들도 다 알만한 집들 부인들인데. 이 얘기 저 얘기 떠들어서 뭐해. 그런데 거기서 나온 정보는 내가 개런티하지.” (장\*\*씨(61세) 인터뷰 中, 2015.02.10., 반포동 J호텔 피트니스 회원권 소지자)*

*“그 모임은 이번엔 이 호텔, 다음번엔 저 호텔 하면서 회원권 갖은 엄마들이 쪽 돌아가면서 여기저기 호텔이란 호텔은 다 다니는데... 그 모임에 가면 다 지식인들이고 지금 그 사람들 자식 중에 박사가 몇 명이야. 그들한테서 나오는 정보, 거기서 알맹이만 추리면 그게 진실이야.” (이\*\*씨(68세) 인터뷰 中, 2015.02.13., 논현동 I호텔 멤버십 소유자)*

특히 고가의 피트니스 회원권을 갖은 사람들만이 출입하는 호텔 사우나에서 오고가는 정보는 훨씬 긴밀하고 고급스럽다. 특히 자신을 다 드러내는 사우나에서는 보다 친밀한 관계가 형성되고, 혼담, 증권, 전세, 부동산 이야기에서부터 은밀한 ‘밀담’까지 오고간다고 했다.<sup>148)</sup> 호텔 측은 자체적으로 피트니스 멤버들을 위한 소규모 모임과 활동을 주선하기도 하였다. 회원과 회원가족을 위한 골프, 산악동호회가 추진되거나 금융 및 전세관련 강연회, 예물이나 예단을 소개하는 패션쇼 등도 개최하였다. 호텔 피트니스 클럽이라는

---

148) 강남 J호텔 피트니스 회원인 장\*\*씨(61세)의 경우, 호텔 이용하면서 알게 된 지인들과 검사인 아들의 혼담이 수차례 있었다고 한다.

공식 집단 안에 다양한 형태의 비공식 모임을 지속적으로 만들어가는 것이다.

“나는 회원권이 있어도 운동은 싫어해서 일주일에 두 번 사우나만 하는데, 그래도 별로 그 돈이 아깝다는 생각은 안 들어요. 골프장이나 교회보다 여기가 더 나한테는 맞아. 일단 사우나 다닐 정도면 그렇게 cheap한 사람들도 많지 않고. 난 사실 부동산으로 돈 벌어먹고 사는데, 여기서 들은 얘기들이 진짜 도움이 돼.” (박\*\*씨(63세) 인터뷰 中, 삼성동 G호텔 피트니스 회원권 소유자)

보통 피트니스 회원권은 골프, 콘도 회원권에 비해 보유기간이 가장 길게 나타나는데 이는 한 클럽에 지속적으로 다님으로서 생성된 네트워크가 주는 혜택이 만만치 않다는 것을 의미한다. 호텔에서 형성된 네트워크, 그리고 그곳에서 생산되는 지식과 정보는 결국 다른 집단과 자신들을 구별짓고 계급성을 공고화 하는 기제가 된다.

“위낙 초창기부터 오랫동안 다닌 사람들이 대부분으로 기반이 탄탄한 사람들 위주이다. 따라서 세컨더리 퍼포스(secondary purpose)를 가지고 접근하는 사람들은 잘 먹히지 않는다.” (김\*\*씨(62세) 인터뷰 中, 2015.02.27., 삼성동 G호텔 피트니스 회원권 소유자)

“피트니스 안에선 엄청난 텃세가 존재한다. 특히 여성들은 더 심하다. 우리 클럽에 어울리는 사람인가 아닌가에 대해 엄청 예민하다. 그래서 한번 가입하면 웬만하면 움직이지 않기 때문에 요즘은 대부분 60대 이상 고령화되어있다.” (박\*\*씨(50대) 인터뷰 中, 2014.10.01., A회원권거래소 팀장)

마지막으로 강남 호텔은 세대 간 강남 중상층 재생산의 거점이기도 하다. 이들에게 교육은 자신의 경제자본이 자식 세대에게는 문화자본 혹은 사회자본으로 전환될 수 있는 가장 효율적인 재생산 도구였다. 게다가 8학군이라는

차별적 교육환경은 세대 간 계급 전이를 더욱 용이하게 하였다. 이런 점에서 어린이는 1980~90년대 강남 호텔의 주요 마케팅 대상이었다.

당시 유행하던 호텔 어린이 생일파티는 인기 탤런트, 개그맨, 가수 등이 출연하여 마술, 태권도 시범, 묘기 등을 선보이고 고급식사와 사은품 등을 제공하는

형태였다(조선일보, 1984.12.11. “지나친 호화..어린이 送年 잔치”). 초등학교 졸업식에는 일류 호텔 뷔페 전단지가 학교 앞에 마구 뿌려졌고, 호텔 요리사를 집으로 불러와 어린이 잔치 음식을 차리는 일도 흔했다. “호텔 뷔페에 가는 것”이 어린이날 소원으로 손꼽히기도 하였으며 지나친 호화 어린이 프로그램은 정부의 단속 대상이 되기도 하였다(조선일보, 1989.05.30., “호텔이라는 이율배반”).



그림 41. 어린이날 호텔행사 관련 기사  
자료: 동아일보, 1990.05.02.

“어른들에게 ‘호텔 간다’는 ‘운동하러 간다’는 뜻이었다면, 애들에게 ‘호텔 간다’는 ‘생일잔치하러 간다’는 의미가 같았다.” (장\*\*씨(61세) 인터뷰 中, 2015.02.10., 반포동 J호텔 피트니스 회원권 소지자)

호텔 내에는 어린이를 위한 시설도 등장하였다. 갓난아기부터 초등학교 6학년을 대상으로 하는 어린이 전용사진관이 강남 주부들의 인기를 끌었고(한겨레, 1994.12.06. “‘어린이만 오세요’ 전용사진관 잇따라”), 일부 호텔 피트니스센터는 별도의 어린이 회원을 모집하기도 하였다. 어린이 회원들은 별도의 어린이 체련실에서 운동을 하고 비만 예방이나 성격 및 심리치료 수업에 참여하였다. 또한 어린이 대상 수영이나 스쿼시 대회, 꼬마 요리교실 같은



프로그램도 성행하였다(여성동아, 1990.10. “일류호텔 호화레저 스포츠시설 누가 이용하나”; 매일경제, 1989.02.18. “롯데월드 스포츠’ 17일 개관”). 그리고 강남 중상층의 계급 재생산을 전담하는 사람들은 바로 주부들이었다. 이들이 호텔을 이용한 주요한 이유 중 하나는 바로 “자녀들을 위한 인맥” 만 들기였다.

“중고등학교는 당연히 강남학교 보내야하지만 애들은 어릴 때부터 사립에 보내야 돼. 근데 사립초는 강남에 없고 다 강북에 있자나. 계성, 리라, 상명 같은데. 그러니까 거기 다니는 애들이 다 강남 살아도 동네가 다 달라. 그래서 끝나고 이 호텔 저 호텔 다니면서 애들 밥 먹이고 엄마들끼리 얘기하고 그런 게 대부분이었지.” (이\*\*씨(68세) 인터뷰 中, 2015.02.13, 논현동 I호텔 멤버십 소유자)

“그 호텔은 특히 서울고, 세화고 이런데 다니는 엄마들 모임이 엄청 많았는데... 뻔하지. 입시 얘기, 학원얘기, 과외얘기, 선생들 뒷담화도 하고... 나도 이거(멤버십) 사게 된 게 아들 때문에... 편하잖아... 주차되고 맨날 어디어디 식당 알아보기도 뵈하고...” (장\*\*씨(61세) 인터뷰 中, 2015.02.10, 반포동 J호텔 피트니스 회원권 소지자)

### 제3절. 소결

1980년~1990년대 호텔은 ‘강남의 탄생’과 긴밀히 연결되어있다. 강남 신도시의 건설과 강남 호텔의 성장, 그리고 강남 중상층 계급의 형성은 서로 밀접한 관계를 형성하고 있는 것이다. 먼저 호텔은 국가주도 강남 만들기의 도구이자 결과물로서 신도시 공간생산 인프라였다. ‘영동’이라 불리던 강남개발 초기, 강북의 도심개발 규제와 더불어 호텔은 한강 이남에 처음 모습을 드러낸다. 영동의 호텔은 개발과 투기 붐에 편승한 유흥이나 오락문화의 거점으로서, 강북과 접근성이 좋은 위치에 들어서면서 도심 유동인구를 영동으로 이동시켰다. 또한 1988년 서울 올림픽을 맞아 도시 개발 물결을 타고 들어선 대규모 고급 호텔들은 나대지였던 테헤란로 일대의 개발을 촉진하였으며, 잠실별 중심부에 대규모로 자리하면서 잠실의 공간구조상 위계를 높이는 데 일조하였다.

또한 강남의 호텔은 강남 신흥 중상층의 사회문화 인프라이기도 하였다. 여전히 ‘개발 중’인 미완의 신도시 영동 시기, 호텔은 부족한 도시 서비스 기능을 적극적으로 흡수하면서 다목적 공간으로 활용되었다. 영동의 호텔은 여가, 휴식, 교제 등이 일어나는 일상공간이자 각종 거래, 회의, 비즈니스 등을 위한 업무공간이었으며, 동시에 종교집회, 반사회, 주민회, 교육행사 등이 열리는 커뮤니티 공간이기도 하였다. 1980년대 말 강남이 아파트 단지를 중심으로 중상층 집단거주지로 위상을 확보하면서, 강남의 호텔들은 이들 강남계급이 자신들의 사회문화적 계급 정체성을 형성하고 세대 간 계급 재생산을 실천하는 공간적 거점이자 매개로 작용하였다. 이들에게 호텔은 계급적 취향을 개발하고 배양할 뿐 아니라 무형의 사회·문화적 자본을 축적함으로써 타인과 자신을 구별짓는 계급적 소비 공간이었다.

## 제6장. 호텔과 2000년대 세계화·지방화

본 장에서는 2000년대 이후 세계화·지방화 시기를 맞이하여 서울시내 호텔이 수행하고 있는 도시 인프라 기능을 살펴본다. 제1절은 서울이 세계경제의 핵심 주체로 부상하는 과정에서 세계도시 인프라로서 호텔의 역할을 분석하며, 제2절은 도심과 부도심 지역에서 호텔이 수행하고 있는 도시재생 인프라로서 기능을 논의하고자 한다.

### 제1절. 세계도시 인프라

#### 1. 국제관광의 대중화

2000년대 들어 서울은 글로벌 관광도시로서 도약하고 있다. 2000년 중반부터 외래 관광객이 서서히 증가하기 시작하여 2008년을 기점으로 폭발적으로 성장하면서 2012년에는 1,000만 관광객 시대를 맞이하게 되었다. 2014년에는 전년대비 16.6%라는 기록적인 성장률을 보였으며, 인바운드 관광객 1,400만 명을 돌파하면서 역대 최고치를 기록하였다. 이러한 추세에 힘입어 서울은 마스터카드사가 매년 발하는 ‘세계 20대 글로벌 관광도시’(Top 20 Global Destination Cities)에서 2014년 런던, 방콕, 파리, 싱가포르 등에 이어 10위를 차지하였다.<sup>149)</sup>

관광시장의 확대와 함께 인바운드 관광시장의 구조 변화도 주목할 만하다. 과거에 비해 아시아 지역 관광객의 비중이 크게 높아지고 있는 것이다. 2014년의 경우, 방한 관광객 가운데 일본, 중국, 대만, 홍콩 등 아시아 국가

---

149) [http://newsroom.mastercard.com/wp-content/uploads/2014/07/Mastercard\\_GDCI\\_2014\\_Letter\\_Final\\_70814.pdf](http://newsroom.mastercard.com/wp-content/uploads/2014/07/Mastercard_GDCI_2014_Letter_Final_70814.pdf)

관광객이 전체의 80% 이상을 차지할 정도였다. 특히 중국 관광객인 요우커(遊客)는 괄목할만한 성장세를 보이고 있다. 이들은 중국 정부가 한국관광 전면 자유화를 실시한 2000년 이후부터 점점 증가하기 시작하여 2010년부터는 더욱 뚜렷한 상승세를 나타내고 있다. 2000년 44만 명에 불과했던 요우커는 2007년 100만 명, 2014년에는 621만 명으로 증가하 전체 외래객 중 43.1%를 차지하면서 최대의 인바운드 시장을 형성하고 있다. 같은 기간 대만, 홍콩 등 기타 동남아 국가의 관광객도 각각 1.6배, 2.4배씩 증가하였다. 한편 2005년 방한 외래객의 41.0%를 차지하던 일본은 2010년 34.4%, 2013년 22.6%로 꾸준한 감소세를 보이고 있다.

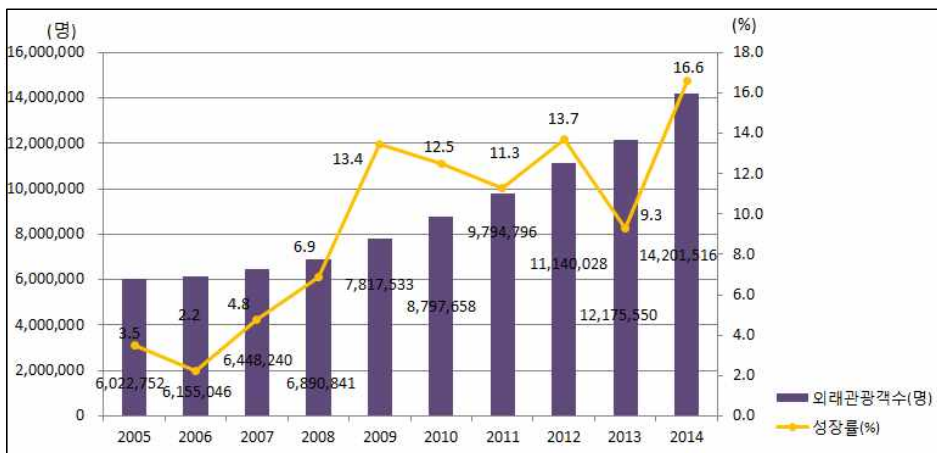


그림 42. 관광객 추이(2005년~2014년)  
 자료: 관광지식정보시스템(<http://www.tour.go.kr/>) 관광객통계

향후 중국인 인바운드 관광객의 증가는 더욱 뚜렷해질 것으로 예상된다. 중국 경제가 급성장하고 중산층이 확대되면서 자연스럽게 중국인들의 해외 여행이 증가할 것이기 때문이다. 이미 2012년 한해 중국인 해외 관광객은 총 8,313만 명으로 전 세계 해외 여행객의 약 8.0%를 차지하면서 미국과 독일을 제치고 세계 최대의 관광시장으로 부상하였다. 또한 2020년에 이르면, 중국인 해외관광객은 연간 1억 명을 넘을 것으로 예상되고 있다(산업연

구원, 2013:36-38; 산업연구원, 2014:17-18; 정상만, 2013).<sup>150)</sup>

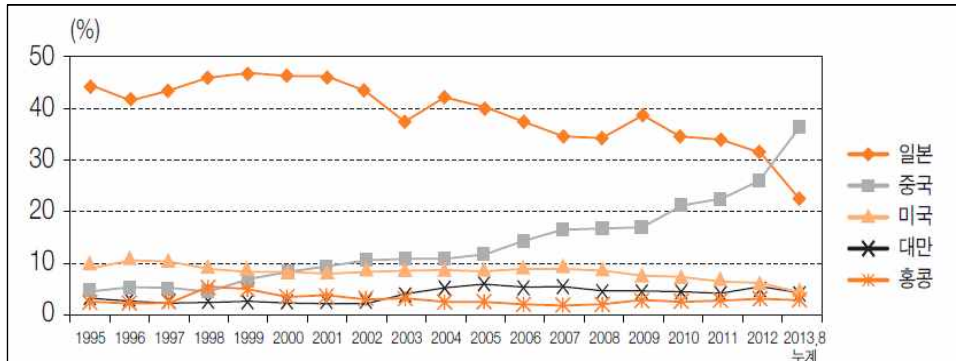


그림 43. 국적별 외래 관광객 비율(1995년~2013년)  
 자료: 관광지식정보시스템(<http://www.tour.go.kr/>) 관광객통계

이러한 관광시장의 확대와 관광시장의 구조 변화에 대응하여 정부는 2012년 7월 ‘관광숙박시설확충에대한특별법’을 제정하여 관광숙박시설 공급을 위한 정책적·제도적 지원을 시작하였다. 이 특별법은 “관광숙박시설의 건설과 확충을 촉진하기 위한 각종 지원에 관한 사항을 규정함으로써 외국 관광객 유치확대와 관광산업의 발전 및 경쟁력 강화에 이바지 하는 것”(관광숙박시설확충에대한특별법 제1조)을 목적으로 호텔 건설 시 용적률 및 건축물 높이 또는 층수 완화, 호텔 주차장 설치기준 완화, 호텔 부설 주차장 설치자금 지원, 세계적 호텔 체인브랜드와 계약 시 행·재정적 지원 등의 내용을 담고 있다.

제헌 이래, 관광숙박시설과 관련된 특별법은 두 차례 제정된 적이 있었다. 1986년 ‘올림픽대회등에대비한관광숙박업등의지원에관한법률’과 1997년

150) 중국인 관광객이 세계 관광시장의 핵심 고객으로 부상하면서 이들을 유치하기 위한 세계 각국의 경쟁은 매우 치열하다. 호주는 10년 장기 계획인 ‘China 2020 Strategic Plan’을 수립하여 중국관광객 마케팅을 실시하고 있으며, 스페인 세비야는 2012년 ‘중국인 친화도시(Chinese Friendly City)’를 선포하였다. 일본은 비자 면제 확대, 항공노선 확충, 소비세 면세제도 확대 등을 추진 중이며, 싱가포르의 중국관련 전문 인력인 ‘관광스페셜리스트’를 양성하고 있다(정상만, 2013:47; 한국경제연구원, 2015).

‘관광숙박시설지원등에관한특별법’이 그것인데 두 특별법 모두 86·88 올림픽, 2000년 ASEM, 2002년 한·일 월드컵 등 대규모 도시 이벤트에 대비하여 호텔업을 포함한 숙박시설 공급과 숙박 서비스 개선을 목적으로 하였다.<sup>151)</sup> 과거 두 차례 제정된 특별법은 성공적인 국제행사 유치를 위하여 사전에 숙박시설 공급을 독려하고 숙박 서비스를 개선하는 것을 입법 목적으로 하였다면, 2012년부터 시행된 특별법은 급증하고 있는 외국인 관광객에 대한 사후적 대책으로서 숙박 인프라 확충을 통한 관광 경쟁력 확보에 방점을 두고 있다.

표 19. ‘관광숙박시설확충에대한특별법’(2012년)의 주요 내용

구 분	내용
행정적 지원	· 호텔업사업계획 승인 시 다른 허가 등을 의제 · 인허가 일괄처리위원회 설치
건축 관련 특례	· 호텔시설 건설 시 용적률 완화 · 호텔시설 건설 시 국민주택채권매입 면제 · 도시개발법 등에 따른 개발사업 상의 호텔용지 조성원가매각 또는 임대 주차장 설치기준 완화
국공유지에 관한 특례	· 국공유지 매입 하는 경우 수익계약으로 매각 · 대부분 공유지에 호텔시설 등 영구건축물 축조
재정적 지원	· 관광진흥개발기금의 우선 지원 및 용자조건 우대

한편, 서울시는 정부의 특별법 제정보다 한발 앞선 2008년부터 관광숙박시설 공급을 위한 지원책을 마련하고 있었다. 서울시는 2008년부터 호텔업에

151) 1986년 제정된 ‘올림픽대회등에대비한관광숙박업등의지원에관한법률’은 “제10회 서울 아시아경기대회 및 제24회 서울올림픽대회등 대규모 국제행사에 대비하여 관광·숙박업 등을 행하는 자에 대하여 외국인관광객이 이용할 시설의 정비 등을 지원하여 대규모 국제행사를 원활히 수행하고 아울러 관광사업의 획기적인 발전에 이바지함”을 목적으로 하였으며(올림픽대회등에대비한관광숙박업등의지원에관한법률 제1조), 1997년 ‘관광숙박시설지원등에관한특별법’의 제정 목적은 “관광호텔시설의 건설과 확충을 촉진하고 관광호텔업 기타 숙박업의 서비스개선을 위하여 각종 지원을 함으로써 국제행사의 성공적 개최와 관광산업의 발전에 이바지함”이었다(관광숙박시설지원등에관한특별법 제1조).

대해 재산세 50%를 감면하였으며(지방세특례제한법 제54조),<sup>152)</sup> 2009년 9월부터는 호텔 건립 시 용적률 완화 인센티브도 제공하기 시작하였다(도시계획조례 55조 17항). 2011년에는 ‘숙박시설 확충을 위한 제도개선 및 지원방안’을 마련하여 대규모 시유지의 호텔 활용방안을 모색하고 기존 건축물의 호텔 전환에 대한 행·재정적 지원 등을 통해 호텔의 신축과 리모델링 방안을 수립하였다.

표 20. 정부와 서울시의 관광숙박업 지원책

구분	지원 내용	시기
정부	관광숙박시설확충에대한 특별법 제정	2012년
서울시	호텔업 재산세 감면	2008년
	관광호텔 건립 시 용적률 완화	2009년
	‘숙박시설확충을 위한 제도개선 및 지원방안’ 발표 · 대규모 시유지의 호텔 활용 방안 모색 · 기존 건축물의 호텔전환 지원	2011년

관광시장의 확대, 관광시장의 다양화 그리고 정부와 서울시의 숙박시설 공급에 대한 정책적 지원은 중소규모 중저가 호텔의 급격한 성장을 가져왔다. 특1급 호텔과 저가의 숙박시설로 양분되어 발전해왔던 과거와 달리 비즈니스 호텔로 일컬어지는 특2급과 특1급 호텔의 신규 시장 진출이 활발해진 것이다.<sup>153)</sup> 2000년 이후 서울시내 특1급 호텔은 5개(1,297실)가 신규 공급된 반면, 특2급 호텔은 11개(2,483실), 1급 호텔은 20개(2,857실)가 문을 열었다. 그리고 이러한 중소규모 비즈니스 호텔의 신규 진출은 2012년 이후 보다 확연하게 나타났다.

152) 2014년 12월 31일 종료

153) 비즈니스 호텔은 법적으로 정의된 업태는 아니며, 보통 특2급에서 1급의 관광호텔을 전반적으로 아우르는 용어로 사용된다. 일반적으로 객실 크기가 작고 음식점업장과 연회장 비중을 낮춰 비교적 저렴한 가격에 숙박을 제공한다. 미국에서는 이런 호텔을 이코노미 호텔(economy hotel), 영국에서는 버짓 호텔(budget hotel)로 부르고 있다(정상만, 2013:17).

표 21. 등급별·시기별 신규 호텔 개관 현황

구분	2001년~2005년		2006년~2011년		2012년~2015년 1월	
	호텔 수(개)	객실수(실)	호텔 수(개)	객실수(실)	호텔 수(개)	객실수(실)
특1급	2	424	1	269	2	604
특2급	1	128	4	1,063	6	1,292
1급	3	541	4	633	13	1,683

자료: 서울시 등록 호텔업 현황(2015.01. 기준)

서울시내 비즈니스 호텔의 증가는 첫째, 관광시장에서 막강한 영향력을 행사하고 있는 요우커들의 중저가 숙박 선호와 관련되는 것으로 분석된다. 2014년 외래관광객실태조사에 따르면 외래 관광객의 여행경비 중 숙박비가 차지하는 비중은 평균 25% 수준을 기록하고 있는데 반해 중국인 관광객의 경우 13.4%에 불과한 것으로 나타났다(2015, 문화체육관광부). 절대 규모 면에서도 2013년까지 중국 관광객이 소비하는 1인당 숙박비는 100\$ 이하가 다수를 차지하였다. 2013년 서울시내 특1급 호텔의 1일 평균 숙박비용이 18만원 수준임을 감안한다면, 중국인 관광객의 대다수는 특2급 이하의 호텔에서 숙박하였음을 유추할 수 있다.

실제로 서울시내 특1급 호텔의 객실 점유율은 2010년 80.5%을 정점으로 지속적인 하락세를 보이면서 2013년 71.9%까지 떨어졌다. 이에 반해 특2급과 1급 호텔 객실 점유율은 2000년대 후반부터 증가세를 보이다가 2011년부터는 80%대를 유지하고 있다. 이는 중저가 호텔을 선호하는 중국인의 급증 그리고 특1급 호텔을 선호하는 일본인 관광객의 감소를 방증하는 것이다(조선일보, 2015.04.27. “日관광객 급감하자...특급호텔들 ‘객실 떨어’요”).



표 22. 서울시 호텔 등급별 객실 점유율

연도	특1급(%)	특2급(%)	1급(%)
2007년	68.8	73.4	72.1
2008년	69.3	79.9	75.6
2009년	75.7	82.9	78.9
2010년	80.5	75.8	83.9
2011년	79.3	87.2	82.2
2012년	77.7	82.7	83.7
2013년	71.9	81.8	80.1

자료: 관광정보시스템

둘째, 정부의 호텔업에 대한 지원이 커지면서 부동산 투자가치로서 중소 규모 호텔업의 매력력이 높아지게 된 것이다. 정부가 외래 관광객 급증에 대응하여 일자리 창출효과가 큰 호텔업에 대한 각종 지원책을 쏟아내면서 건설사, 여행사 등이 호텔 시장에 진출하기 시작하였고 부동산 간접투자기구를 통한 연·기금의 호텔업 투자도 적극적으로 추진되고 있다(정상만, 2015).

이러한 시장의 흐름을 따라 기존에 특1급 호텔을 운영하던 대기업들도 비즈니스 호텔 시장에 눈을 돌리고 있다. 대기업 중 가장 먼저 비즈니스 호텔업 진출한 롯데그룹은 롯데시티마포(2009년),<sup>154)</sup> 김포공항(2011년)에 이어 롯데시티구로(2014년)와 명동(2015년)을 오픈할 예정이다. 신라호텔 또한 신라스테이 역삼(2014년), 신라스테이 서대문(2015년), 신라스테이 마포(2015년), 신라스테이 광화문(2015년)을 차례로 개관하였다. 신세계조선포 호텔은 포포인츠바이 쉐라톤 서울 남산을 2015년 서울역 인근에 오픈하였고 코엑스인터컨티넨탈을 운영하고 있는 파르나스그룹도 나인트리 브랜드를 출점하여 명동 일대에 문을 열었다.

154) ㈜롯데호텔은 당시 롯데시티마포를 건설하게 된 경위를 1) 당시 서울에는 외국계 중저가 비즈니스 호텔의 진출이 늘고 있었다는 점, 2) 특1급 시장이 하락세였다는 점, 3) 서울에 더 이상 특1급 호텔을 지을만한 부지가 없었다는 점을 들고 있다(롯데호텔 개관30년 기념집 편찬위원회, 2009:127).

표 23. 특급호텔 운영 그룹의 비즈니스 호텔 진출 현황

특급 호텔(그룹)	비즈니스 호텔명	위치	객실수	개관연도
롯데호텔 (롯데)	롯데시티호텔 마포	마포구 공덕동	284실	2009년
	롯데시티호텔 김포공항	강서구 화곡동	190실	2011년
	롯데시티호텔 구로	구로구 구로동	288실	2014년
	롯데시티호텔 명동	중구 장교동	430실	2016년 예정
	L7 명동	중구 명동	251실	2016년 예정
신라호텔 (삼성)	신라스테이 역삼	강남구 역삼동	306실	2014년
	신라스테이 서대문	서대문구 미근동	319실	2015년
	신라스테이 마포	마포구 도화동	300실	2015년
	신라스테이 광화문	종로구 송수동	339실	2015년
	신라스테이 구로	동작구 신대방동	310실	2016년 예정
신세계조선호텔 (삼성)	포포인츠바이 웨라톤	용산구 동자동	342실	2015년
파르나스호텔 (GS)	호텔나인트리 명동	중구 충무로2가	144실	2012년
	호텔나인트리 명동시티센터	중구 초동	408실	2016년 예정
하얏트호텔	하얏트 플레이스	동대문구	204실	2016년 예정

## 2. 호텔의 글로벌 융복합산업화

최근 호텔은 상호 연관성이 높은 다른 산업과 결합하면서 새로운 고부가가치 산업으로 재탄생하고 있다. 먼저 호텔업과 의료관광 산업이 결합된 새로운 형태의 호텔인 ‘메디텔’(meditel)이 주목받고 있다. 일반적으로 의료관광(medical tourism)이란 국경을 넘어 의료서비스를 받고자 하는 환자들이 의료 뿐 아니라 휴양, 레저, 문화 활동 등 관광활동을 함께 즐기는 새로운 관광형태를 의미하는데, 세계 의료시장의 규모가 확대되면서 의료관광 시장도 급부상하고 있다(대외경제정책연구원, 2010).<sup>155)</sup>

우리나라의 경우, 이명박 정부가 글로벌 헬스케어(Global Healthcare) 산업을 대한민국의 17대 신성장 동력산업 중 하나로 선정하고 2009년부터 외국인 환자유치를 허용하면서 의료관광 산업은 본격적인 성장을 시작하였다. 국내 의료기관을 이용한 외국인 환자 수는 2009년 6만 201명에서 2012년 15만 9,464명으로 연평균 38.4%의 성장률을 보이고 있으며, 이들을 통한 진료 수입은 2009년 547억원에서 2012년 2,391억원으로 연평균 19.9%의 증가를 나타내고 있다. 우리나라를 찾는 외국인 환자의 국적은 중국 20.4%, 미국 19.2%, 일본 12.4%, 러시아 10.3% 순인 것으로 나타났으며, 특히 중국 환자의 증가세가 두드러졌다(문화체육관광부, 2013).

호텔업과 의료관광 사이의 산업 연관성은 매우 높다. 의료 관광객은 수술 후 일정 정도의 회복기간이 필요하며, 미용, 성형, 건강검진 등 간단한 의료 행위를 목적으로 방문하는 경우 관광과 연계되어 체류기간 및 비용이 더 커질 수 있기 때문이다. 이에 정부는 2014년 문화체육관광부는 관광진흥법 시행령을 개정하여 호텔업의 한 종류로서 ‘의료관광호텔업’을 신설한다

---

155) 세계 의료관광시장 규모는 2004년 400억불에서 2007년 600억불로 성장하였고, 2015년에는 1,300억불로 약 3.2배 성장할 전망이다(Mckinsey). 또한 세계 의료관광객수는 2005년 1,900만 명에서 2012년 5,370만 명으로 2.8배 성장하였다(RNCOS). 대륙별로 살펴보면 2013년 기준 아시아가 38%, 라틴 아메리카가 25%, 북미 25%, 기타 대륙이 15%를 차지하고 있다(Medical Tourism Association, 2013).

(2014.11.26.).<sup>156)</sup> 관광진흥법 상에 메디텔을 호텔의 한 종류로 포함시킨 것이다. 의료관광호텔은 19m<sup>2</sup> 이상 면적을 가진 객실을 20개 이상 갖춰야하며, 일반 호텔과 달리 취사도구도 갖추 수 있다. 또한 내국인 투숙객의 비중이 40%를 넘지 않도록 하고, 의료관광호텔과 의료기관은 분리되도록 함으로써 의료관광객을 위한 숙박시설이라는 본연의 목적에 부합하여 운영될 수 있도록 하였다. 국내 최초의 의료관광호텔은 2017년 용산에 문을 열 계획이다(연합뉴스, 2015.05.29. “용산역 일대 개발 탄력...34층 의료관광호텔 첫 건립”).

호텔은 마이스(MICE) 산업과도 공생 관계이다. 마이스 산업은 Meeting, Incentive Travel, Convention, Exhibition/Events의 약자로서, 국제회의를 뜻하는 컨벤션이 관광, 전시, 이벤트 등이 결합한 융복합 산업으로 발전하면서 새롭게 생겨난 개념이다. 마이스 산업은 지식 집약적·환경 친화적이면서 동시에 외화획득, 생산 및 고용유발, 도시 및 국가 브랜드 상승 등 경제, 사회, 문화 등 다양한 측면에서 파급효과가 큰 고부가가치 산업으로 부각되고 있다.

세계 마이스 산업 시장은 지속적인 성장 중이며 특히 아시아 지역의 성장세는 매우 두드러진다.<sup>157)</sup> 우리나라의 경우 이명박 정부와 박근혜정부가 신성장동력 산업 중 하나로 ‘융복합 관광’을 선정하면서 마이스 산업에 대한 관심이 높아지기 시작했다. 우리나라 국제회의 건수는 2008년 293건에서 2012년 563건으로 1.9배 증가하였고, 싱가포르, 일본, 미국, 벨기에 이어 세계 5위, 아시아 3위를 차지하고 있다.<sup>158)</sup> 서울시의 경우, 2012년 기준 총 253건의 국제회의를 개최하여, 싱가포르, 브뤼셀, 비엔나, 파리에 이어 전 세계 도시 중 5위를 차지할 만큼 세계적인 마이스 도시로서 위상을 확보하고 있다

---

156) 국내 몇몇 특급호텔에서는 이미 2000년대 중반부터 호텔 내에 자체적으로 병원 시설을 도입·운영하고 있었다. 그러나 당시 호텔에서 제공하는 진료는 주로 성형, 치과, 피부과 등 미용 위주였으며, 숙박이나 관광과 연계성이 높지 않았다. 또한 관광진흥법상 병원시설은 호텔 내 부대시설로 설치할 수 없도록 규정되어 있었기 때문에 호텔 내 병원은 임대 형태로 입점하고 있는 것으로 엄격한 의미의 메디텔은 아니었다.

157) 2012년~2015년 세계 마이스 성장률은 15%였는데 반해, 동기간 아시아 지역 성장률은 140%에 이르렀다(국제협회연합(UIA) 통계).

158) 싱가포르(952건), 일본(731건), 미국(658건), 벨기에(597건)(국제협회연합(UIA) 통계)

(2012 국제협회연합(UIA) 통계, 2013). 그러나 서울의 전시·컨벤션센터의 면적은 세계 20위권에 머무르고 있으며, 서울 최대 규모의 전시·컨벤션 시설인 코엑스의 면적은 세계 190위 수준에 불과한 것으로 나타났다. 이에 서울시는 마이스 산업을 도시 경쟁력을 제고하는 도시 전략산업으로 육성하고자 2013년 ‘서울 관광·MICE 육성마스터플랜’, 2015년 ‘서울 MICE산업 육성 기본계획’을 잇달아 발표하면서, 2018년까지 ‘MICE 글로벌 선도 도시’ 서울을 비전으로 마이스 산업 지원에 적극적인 의지를 보이고 있다.<sup>159)</sup>

표 24. ‘서울 MICE산업 육성 기본계획’(2015년) 주요 내용

구분	내용
비전	2018 MICE 글로벌 선도도시 ‘서울’
목표	세계 3대 컨벤션 도시, MICE 관광객 증대, MICE 지출액 증대
5대 정책과제	세계 수준의 MICE 인프라 확충, MICE 잠재수요 발굴 유치 확대, MICE 부가가치 확대, 글로벌 MICE 행사 육성, MICE 생태계 강화
10대 핵심사업	컨벤션 시설 확충, 선제적 MICE 유치 지원 시스템 구축, 유니크 메뉴 발굴 및 활용지원, MICE 특화 관광상품 개발, MICE 참가자 전용 관광·교통카드 도입, 서울 대표 MICE 육성, 국내 MICE 행사 국제화 추진, 인력 양성 및 고용촉진, MICE 인식 제고, MICE 추진조직 강화

호텔은 마이스 산업의 핵심 인프라 중 하나이다. 호텔은 마이스 산업의 개최시설(venue)이자 체류기반시설(accommodation)이며 동시에 관광목적지(destination)로서 기능한다. 특히 연회장을 갖춘 특급 호텔의 경우, 호텔 자체에서 컨벤션 혹은 미팅을 개최하고, 동일 호텔 내에서 숙박하고, 호텔 내부대시설 이용까지 연계되는 경우가 많다. 2012년 기준 서울시 MICE산업

159) 서울 뿐 아니라 마이스 산업에 대한 지자체의 관심은 매우 뜨겁다. 고양시는 2012년 킨텍스를 중심으로 마이스 복합단지를 만들겠다는 ‘경기도 MICE산업 중장기 육성방안’을 발표하였으며(한국컨벤션전시산업연구원, 2012), 부산시는 2015년 3월 백스코를 중심으로 마이스 복합지구를 조성함으로써 세계 10대 마이스 도시로 부상하겠다는 ‘MICE산업 육성계획’을 마련하였다(부산일보, 2015.03.03. “부산시 MICE산업 육성계획 4대전략 11대 과제 확정”). 그 외 경주, 인천, 대구, 대전, 창원 등도 마이스 산업 활성화를 위한 전략 수립에 박차를 가하고 있다(한국관광공사, 2012b).

중 Meeting 분야는 전체 15.9%, Convention 분야는 전체 40.1%가 특급호텔에서 개최되었다. Convention분야의 경우 전문회의시설에 비해서도 개최 건수가 많은 것으로 나타났다. 또한 2012년 한해 마이스 참가자들이 가장 많이 이용한 숙소는 호텔이었다. 외국인 참가자의 84.5%가 호텔을 이용하였으며, 게스트하우스(20.1%)와 콘도(9.2%)보다 호텔을 선호하는 것으로 나타났다. 특히 영국, 독일 등 유럽권 참가자의 호텔 이용률은 타국가 참가자에 비해 매우 높은 것으로 나타났다(한국관광공사, 2013).

표 25. 서울시 Meeting 및 Convention분야 시설 유형별 개최 현황

구분	Meeting 분야		Convention분야	
	개최 건수(건)	비율(%)	개최 건수(건)	비율(%)
전문회의시설	2,313	36.5	235	25.4
준회의시설	605	9.6	145	15.6
중소규모 회의시설	392	6.2	30	3.2
호텔(특1)	522	8.2	278	30.0
호텔(특2)	485	7.7	94	10.1
호텔(1급)	2	0.0	0	0.0
휴양콘도미니엄	0	0.0	0	0.0
기타시설	2,012	31.8	145	15.6
합계	6,331	100.0	927	100.0

자료: 한국관광공사, 2013

표 26. 서울시 Meeting 및 Convention분야 참가자 국가별 숙박시설 유형

구분	호텔 (%)	유스호스텔, 게스트하우스, 여관(%)	콘도, 펜션, 레지던스 (%)	친척 또는 친구집 (%)	기숙사, 연수원 (%)	종교시설 (%)	기타 (%)
영국	94.6	3.2	1.1	1.1	-	-	-
독일	92.9	4.1	1.0	1.0	1.0	-	1.0
오스트레일 리아	89.6	4.8	1.6	2.4	-	0.8	0.8
일본	89.0	5.8	3.9	0.3	1.0	-	-
미국	88.7	1.5	3.1	5.5	0.9	-	0.3
중국	81.5	8.4	6.9	0.9	1.7	0.3	0.3

자료: 한국관광공사, 2013

이러한 분위기에 편승해 서울시내 특급호텔은 마이스 관련 시설 및 서비스 강화를 적극적으로 추진하고 있다. 그랜드 인터컨티넨탈 서울 파르나스는 2013년 2월 리뉴얼을 통해 대규모 회의, 전시, 패션쇼 등이 가능한 행사장을 마련하였고 밀레니엄 서울힐튼도 2014년 기존의 컨벤션 행사장을 개보수하였다. 신라호텔은 2014년 리모델링을 실시하면서 마이스 공간을 야외 수영장까지 확장하였다(헤럴드경제, 2014.04.15. “숙박시설 넘어...호텔, MICE 공간 변신중”). 또한 서울시내 주요 특급호텔의 2015년 경영전략 및 비전을 분석한 결과, 많은 특급 호텔들이 마이스 산업과의 연계성을 강화하겠다고 밝힌 바 있다.

표 27. 2015년 서울시 주요 특급호텔 경영전략 및 비전

호텔명	2015년 경영전략 및 비전
그랜드앰배서더 서울	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 브랜드 아이덴티티 강화</li> <li>· 고급 비즈니스 여행객 및 MICE 시장 특화 (중소규모 연회장 리모델링하여 국제회의, 세미나, 기업회의 등 마이스 시설 확충)</li> </ul>
그랜드 힐튼	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 중국인 타겟 시장 활성화</li> <li>· 컨벤션 및 마이스 산업 세일즈 마케팅</li> </ul>
르네상스 서울	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 급증하는 MICE 시장에 대응</li> </ul>
리츠칼튼 서울	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 중국인 의료관광객을 타겟으로 전문병원, 에이전시 등과 제휴강화</li> </ul>
임페리얼팰리스 서울	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국내외 MICE 비즈니스를 위한 맞춤 서비스</li> <li>· 글로벌 비즈니스 호텔로서 역량 극대화</li> </ul>
JW메리어트 동대문	<ul style="list-style-type: none"> <li>· F&amp;B, 연회, MICE 비즈니스, 웨딩 등 역량 강화</li> </ul>

자료: 호텔&레스토랑, 2015.01. “2015 전국 주요 특급호텔 경영전략 및 비전”을 바탕으로  
연구자 정리

## 제2절. 도시재생 인프라

### 1. 호텔과 도심 활성화

2000년대 중반을 넘어서면서 서울시 호텔은 다시 도심으로 회귀되는 현상을 보이고 있다. 1980년대 이후 강남을 중심으로 확산되던 특급호텔이 하나둘 도심에 모습을 드러내기 시작하였으며, 2012년부터는 밀집의 정도가 보다 강력해진다. 특1급의 경우, 1983년 힐튼호텔(중구 남대문로) 이후 20년만인 2013년 JW메리어트 동대문스퀘어서울(종로구 종로6가)이 들어섰다.<sup>160)</sup> 비즈니스 호텔로 구분되는 특2급 호텔과 1급 호텔의 도심 회귀는 더욱 뚜렷하다. 2012년 이후 서울시내에는 특2급 호텔과 1급 호텔을 통틀어 총 19개, 3,005실이 개관하였는데, 이 중 11개, 1,903실이 중구와 종로구에 들어섰다(2015.01. 서울시 등록 호텔업 기준).

표 28. 2001년~2015년 1월 등급별·입지별 신규호텔 현황

구분		2001년~2005년		2006년~2011년		2012년~2015년 1월	
		호텔수 (개)	객실수 (실)	호텔수 (개)	객실수 (실)	호텔수 (개)	객실수 (실)
특1급	도심	0	0	0	0	1	170
	강남	1	185	0	0	0	0
	기타	1	239	1	269	1	434
특2급	도심	0	0	1	295	3	568
	강남	1	128	0	0	1	288
	기타	0	0	3	768	2	436
1급	도심	0	0	2	414	8	1,335
	강남	3	541	2	219	2	123
	기타	0	0	0	0	3	225

자료: 서울시 등록 호텔업 현황(2015. 01 기준)

160) 옛 동대문고속버스터미널에 들어선 JW메리어트 동대문스퀘어서울은 동대문종합시장과 동대문쇼핑타운 등을 운영하는 동승그룹의 소유로 종로구에 들어선 최초의 특1급 호텔이다.



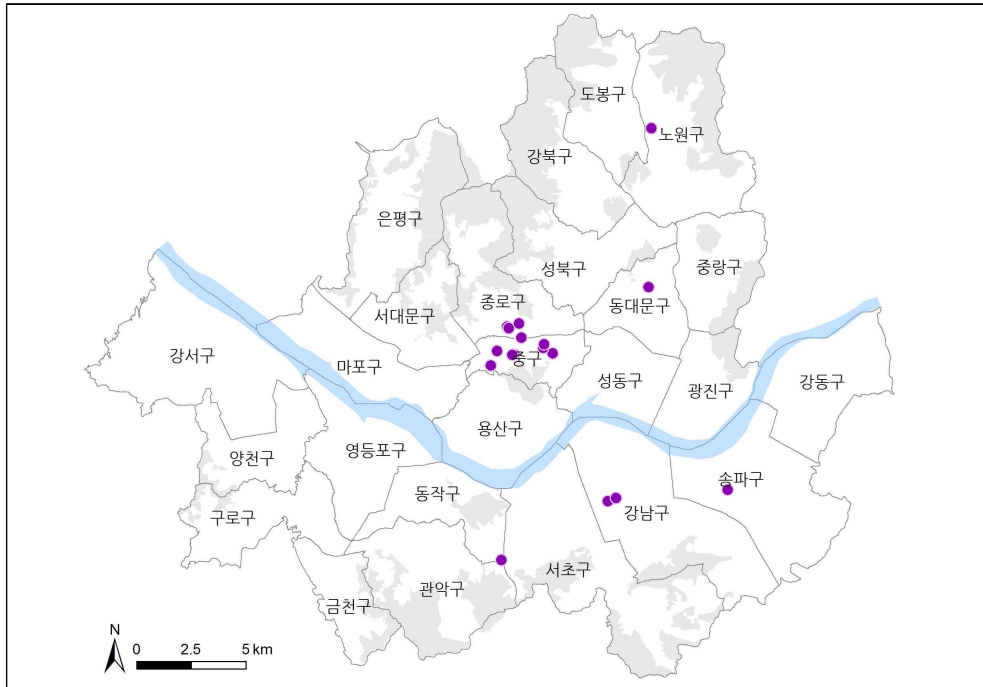


그림 44. 2012년 이후 서울시 특2급 및 1급 신규 개관 호텔 현황  
 자료: 서울시 등록 호텔업 현황(2015.01 기준)

이러한 호텔의 도심회귀는 첫째, 도심 호텔에 대한 관광객 수요를 반영하는 결과이다. 특히 인바운드 관광시장에서 가장 큰 비중을 차지하고 있는 중국인들의 관광행태를 여실히 보여준다. 실제 요우커들이 서울에서 가장 많이 방문하는 관광지는 명동(90.1%), 동대문시장(73.7%), 남산(53.7%), 고궁(45.9%) 등 도심이며(2015, 문화체육관광부), 이들이 선호하는 숙박시설도 도심 일대에 집중되어 있었다. 글로벌 온라인 여행사 익스피디아(Expedia)가 2015년 3월 발표한 “2014년도 중국, 미국인이 가장 많이 이용한 국내 호텔 톱10”에 따르면, 중국 관광객이 가장 많이 이용하는 호텔은 롯데호텔(중구), 호텔 PJ(중구), 스카й파크센트럴 명동(중구), 퍼시픽 호텔(중구), 세종호텔(중구) 등의 순으로 상위 10개 호텔 중 8개가 서울 중구에 위치하였다. 반면 미국인의 경우, 그랜드 인터컨티넨탈 서울 파르나스(강남구), 서초 아르누보 시티(서초구), 인터컨티넨탈서울코엑스(강남구) 등으로 상위 10개 중 6개가

강남지역에 있었다(한국경제, 2015.03.16. “中관광객이 가장 많이 찾는 호텔은 ‘롯데’...미국인은 강남 ‘그랜드인터컨티넨탈’ 선호”).

둘째, 도심부 호텔의 급증은 정부와 서울시가 추진한 숙박시설공급 정책의 결과이기도 하다. 날로 증가하는 관광객과 이에 따른 숙박수요 증대에 대응하여 정부와 서울시가 실시한 숙박시설 공급책의 핵심은 신축 혹은 개축 호텔에 대한 용적률 인센티브 제공이었다. 서울시는 2009년부터 관광호텔에 대한 용적률 완화를 시행하였으며 2012년 관광숙박시설확충에대한 특별법을 제정되면서 보다 강력한 용적률 인센티브 제공이 가능해졌다.

표 29. 관광숙박시설 용적률 완화 범위

용도 지역 용적률	주거지역				상업지역				준공업	자연 녹지
	1종일반	2종일반	3종일반	준주거	중심	일반	근린	유통		
조례상 용적률 (%)	150	200	250	400	1,000	800	600	600	400	50
특별법 (%)	200	250	300	500	1,500	1,300	900	1,100	400	100

신개축 호텔에 대한 용적률 인센티브의 효과는 즉각적으로 나타났다. 서울시가 공식적으로 발표한 자료에 따르면, 2012년 7월 특별법이 제정된 직후인 2012년 10월부터 2014년 9월까지 서울시내에는 신축과 리모델링을 포함하여 총 54개 호텔이 용적률 인센티브를 제공 받은 것으로 나타났다. 객실 규모로는 총 1만 656실에 이르는 것으로, 2012년 당시 서울시내 전체 호텔 객실 2만 8,917실의 약 40%에 해당하는 높은 수치이다(서울시 자료, “서울시, 용적률 인센티브로 2년간 54개 호텔 확충”).

표 30. 서울시 관광숙박시설 용적률 완화 현황

구분	합계	2012년 10월~12월	2013년	2014년 1월~9월
호텔수(개)	54	8	34	12
객실수(실)	10,656	1,335	6,384	2,937

주목할 것은 이와 같은 용적률 인센티브가 도심 호텔 건립에 매력적인 요소로 작용했다는 것이다. 도심은 호텔 건설을 위한 대규모 부지가 부족할 뿐 아니라 각종 도식계획 규제로 신규 관광호텔 건립이 거의 불가능하였다. 이런 상황에서 용적률 완화 인센티브는 도심 중소규모 호텔 건설을 촉진하는 계기가 되었던 것이다.

또한 서울시는 강남 지역에 비해 도심지역 호텔 건설에 보다 호의적인 태도를 보인 것도 사실이다. 호텔 용적률 인센티브 관련 도시계획위원회 회의록을 살펴보면, 강남 보다 도심 호텔 공급에 역점을 두고 있음을 발견할 수 있다. 일례로, 중구 북창동에 위치한 호텔에 대해서는 “외국에서 오는 관광객이 가장 선호하는 지역”이라는 이유에서 신규 호텔 건설이 가결되며(2012년 제12차 건축도시공동위원회), 위원회가 “도심지역 숙박시설에 대해 관대”한 입장을 취하고 있음을 인정하기도 한다(2013.03.20. 서소문구역 제 8-2지구). 반면, 강남 일대에 위치한 호텔의 용적률 완화 신청 안에 대해서는 관광객 실수요가 아닌 유흥, 위락에 가까운 것으로 파악하고 부결하는 사례가 있었다(2012.02.01. 제2차 도시계획위원회; 2012.05.23. 제10차 도시계획위원회).

향후 도심 호텔 건설은 더욱 활발해질 것으로 예측되고 있다. 2015년 만료 예정이었던 관광숙박시설확충을위한특별법이 2016년까지 1년 더 연장되었을 뿐 아니라 2015년 12월 관광진흥법이 개정되어 호텔 입지규제가 완화되었기 때문이다. 이전에는 학교 주변 50m 이내 절대정화구역에는 숙박시설이 절대 들어설 수 없으며, 50-200m 사이 상대정화구역에는 학교정화위원회의 심의를 거쳐야만 건립할 수 있었으나, 법안이 개정되면서 학교로부터

75m이상만 떨어져있으면 별도 심의 없이 호텔 건립이 가능해진 것이다. 이와 같은 규제완화는 호텔 건설 부지를 확보하기 어려운데다가 학교가 밀집하고 있어 호텔 건립이 쉽지 않았던 도심 지역의 호텔 공급을 견인할 것으로 기대된다(매일경제, 2015.12.02. “관광진흥법 통과땀 유커 특수 ‘날개’달고 경제활력”; 한국경제, 2015.12.03. “5개 쟁점 법안 통과”).

## 2. 호텔과 부도심 재개발

2000년대 이후 중소규모 비즈니스 호텔이 도심을 중심으로 확산되었다면, 특1급의 대형 호텔은 부도심 지역에 복합용도개발(MXD: Mixed-Use Development)의 형태로 들어서는 경향을 보이고 있다. 복합용도개발은 동일 건물 내지 단지에 주거, 상업, 업무, 문화, 레저 등 상이한 용도를 체계적이고 유기적으로 결합시켜 개발함으로써 토지이용의 효율성을 극대화하는 것을 말한다(정창무, 2008). 호텔이 오피스, 백화점, 할인점, 서점, 패션몰, 멀티플렉스 등과 함께 복합용도개발의 핵심 앵커 테넌트(anchor tenant) 중 하나로 부상하고 있는 것이다.<sup>161)</sup>

일반적으로 호텔은 복합용도개발(MXD)에 있어서 전체 프로젝트 이미지를 고급화할 뿐 아니라 일정 정도 이상의 고정 수익을 창출함으로써 경영안정화에 기여하기도 한다. 무엇보다 호텔은 24시간 운영된다는 점에서 복합단지 내 야간 유동인구를 상시 확보할 수 있으며, 쇼핑몰, 백화점, 극장 등 여타의 상업용도와 연계되면서 일종의 샤워효과를 기대할 수도 있다. 곧 호텔은 숙박, 쇼핑, 여가, 문화체험 등이 원스톱(one-stop)으로 일어나는 몰링(malling)의 중추 시설이라고 할 수 있다.

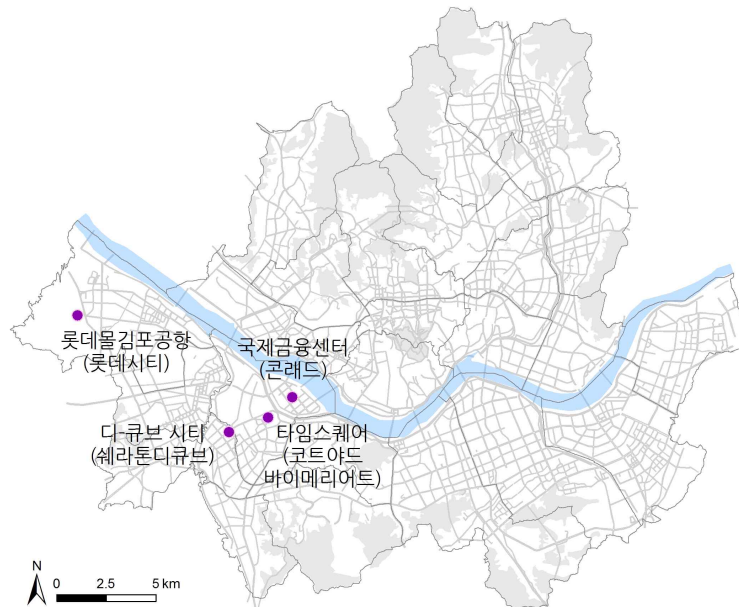
---

161) 우리나라 복합용도개발(MXD)의 시초는 1967년 준공된 낙원상가와 세운상가라고 할 수 있다. 1980년대 후반부터는 복합용도개발은 건물 단위를 넘어 단지 차원의 입체·복합 공간개발 형태로 발전하였고 잠실의 롯데월드와 삼성동 무역센터 단지가 이러한 복합단지개발의 효시라고 할 수 있다(정창무, 2008).

2001년부터 2015년 1월 현재까지 서울시내에는 총 16개, 3,780실의 특급 호텔이 들어섰는데 이 중 4개 호텔, 1,183실이 복합용도개발 프로젝트의 앵커 테넌트로서 자리하였다. 타임스퀘어 내 코트야드바이메리어트(영등포구, 2009년), 디-큐브 시티 내 웨라톤디큐브(구로구, 2011년), 롯데몰김포공항 내 롯데시티(강서구, 2011년), 국제금융센터(IFC) 내 콘래드(영등포구, 2012년)가 그것들이다. 이 중 웨라톤디큐브와 콘래드는 특1급호텔로, 코트야드바이메리어트와 롯데시티는 특2급호텔로 운영되고 있다.

표 31. 복합개발단지 내 입점한 호텔

복합개발단지명	위치	호텔명	개관년도	객실수
타임스퀘어 (Time Square)	영등포구	코트야드바이메리어트	2009년	283실
디-큐브 시티 (D-Cube City)	구로구	웨라톤디큐브	2011년	269실
롯데몰김포공항	강서구	롯데시티	2011년	197실
국제금융센터 (IFC)	영등포구	콘래드	2012년	434실



호텔을 포함하고 있는 복합용도개발은 모두 영등포구, 구로구, 강서구 일대의 서남권에서 이루어졌다. 롯데몰김포공항과 국제금융센터(IFC)는 공공 소유 토지에 대규모 복합개발이 추진된 경우이다. 김포공항 내 롯데몰김포공항은 한국공항공사가 토지를 소유하고 롯데자산개발이 민간투자사업자로 참여하여 4년여의 건설기간을 거쳐 2011년 완공되었다. 여의도의 국제금융센터(IFC)의 경우, 서울시가 여의도를 동북아 금융허브로 육성하기 위하여 중소기업전시장으로 사용되던 시유지를 개발한 것이다. 미국의 금융그룹 AIG가 개발 및 투자를 맡았으며, 3개의 오피스동과 1개의 호텔동, 그리고 쇼핑몰로 구성되어있다.

표 32. 서남권 복합용도개발(MXD) 현황

복합개발단지명	토지소유자/시행사	공가기간	대상지 특성	용도 구성
타임스퀘어 (Time Square)	(주)경방	2006년 ~2009년	공장이전적지	쇼핑몰, 업무시설, 백화점, 영화관, 웨딩홀, 전시실, 호텔
디-큐브 시티 (D-Cube City)	대성산업(주)	2007년 ~2011년	공장이전적지	아파트, 백화점, 아트센터, 오피스, 근린시설, 호텔
롯데몰김포공항	한국공항공사/ 롯데자산개발	2007년 ~2011년	공공	쇼핑몰, 백화점, 영화관, 푸드, 문화공간, 호텔
국제금융센터 (IFC)	서울시/AIG	2006년 ~2012년	공공	오피스(금융사 및 지원기관), 쇼핑몰, 기타 편의시설, 호텔

자료: 경방, 2009; 매경 이코노미, 2011.9.10.; 롯데몰김포공항 홈페이지

타임스퀘어와 디-큐브 시티는 준공업 지역 내 공장이전 적지가 대규모 복합용도단지로 재개발된 것인데, 이는 서울시의 서남권 부도심 육성 정책과 밀접히 관련된다. 구로구, 영등포구 일대는 대부분 준공업 지역으로 1980년대 이후 산업구조가 변화하면서 급격한 쇠퇴를 겪기 시작하였다.<sup>162)</sup> 1960년

162) 2009년 기준 서울시 준공업 지역 총면적은 27.71km<sup>2</sup>(서울시 전체 면적의 약 4.6%)인데,

대~70년대 경제 도약기 국가 경제성장에 중추적 역할을 수행했던 제조업 공장들은 지가나 인건비 등 생산비용이 저렴한 지방이나 해외로 하나 둘 이전하였고 남아있는 공장들은 저이용 되거나 방치 되었다. 공장 이전지에는 아파트가 들어서면서 주거와 공장이 혼재되었고, 잔존하고 있는 공장들은 노후화되면서 지역이미지 또한 저하되어갔다(서울특별시, 1997<sup>7</sup>; 서울특별시, 2009).

서울시가 이러한 서남권 쇠퇴와 비효율적 토지이용에 도시계획적 대응을 시작한 것은 1990년대 후반이다. 서울시는 1997년 수립한 ‘2011 도시기본계획’에서 영등포를 용산, 왕십리·청량리, 영등과 함께 4부도심 중 하나로 지정하고 같은 해 ‘영등포지역 부도심권 정비기본계획’을 수립하여 영등포 부도심 개발을 구체화하였다. 곧 영등포 부도심 기본계획의 목적은 낙후한 영등포 일대에 체계적인 정비 지침을 제시하고 계획적인 개발을 유도함으로써, 지역 자족성을 확보하고 부도심으로서 위상을 강화하는 것이었다(서울특별시, 1997:3).

이를 위해 영등포는 더 이상 공업이 아닌 국제정보, 업무, 유통, 문화 등 보다 다양한 도시기능이 육성되어야 할 필요성이 대두되었고, 중점지구 개발과 민간 개발이 적극적으로 유도되었다(서울특별시, 1997:7). 특히 한국타이어, 제일제당, 대한중기, 경성방직, 대성연탄 등 대규모 공장 부지는 민간자본을 활용하여 중심지 형성에 필요한 도시기능을 전략적으로 유치할 수 있는 개발 가능지였다(서울특별시, 1997:134-136).

당시 면방직 생산 업체였던 경방<sup>163</sup>은 국내 섬유산업이 위축하면서 사업 영역의 확대와 다각화를 모색하고 있었다(경방, 2009). 이러한 기업 내부의 움직임과 서울시의 서남권 부도심 육성 의지가 맞물려 경방 공장 부지는 2002년 ‘영등포 부도심권 지구단위계획’에서 ‘특별계획구역 I’으로 지정되었고 그것의 용도는 “부도심 중심핵 기능 육성을 위해 상업업무복합용도”로

---

7개 자치구(영등포, 강서, 구로, 금천, 성동, 도봉, 양천)에 걸쳐 분포하고 있다. 이중 영등포구(9.10km<sup>2</sup>), 구로구(6.52km<sup>2</sup>)의 준공업 지역이 밀집되어 있다(서울특별시, 2009).

163) 원래 ‘경성방직’이었으나 1970년부터 ‘경방’으로 상호를 변경하여 사용하고 있다.

결정된다. 그리고 이때 권장용도로 지정된 것이 문화 및 집회시설, 판매시설, 업무시설, 그리고 숙박시설 중 관광호텔이었다(영등포구, 2002).<sup>164)</sup> 경방은 1923년부터 가동하던 영등포 공장을 2003년 중단시키고, 2006년부터 3여년의 공사를 거쳐 2009년 신세계백화점, 이마트, 코트야드바이메리어트, 멀티플렉스 등을 갖춘 복합쇼핑몰 타임스퀘어를 오픈하였다.

2011년 구로구 대성연탄 공장 부지에 들어선 복합개발단지 디-큐브 시티도 이와 같은 맥락에서 해석될 수 있다. 대성연탄 공장 부지는 영등포 부도심권 정비기본계획을 근거로 수립된 1999년 ‘구로역 및 신도림역세권 지구단위계획’에서 ‘신도림역주변 특별계획구역 II블럭’으로 지정된다(서울시 고시 제226호). 그리고 지정 건축물 용도로 문화예술복지시설(문화 및 복지시설), 권장용도로 호텔과 컨벤션이 결정되었다. 과거 연탄 생산 및 제조를 넘어 유통업 진출을 추진하고 있던 대성산업은 1970년부터 가동하던 대성연탄 구로 공장을 2002년 폐쇄하고 디-큐브 백화점, 웨라톤서울디큐브, 아트센터, 아파트, 오피스 등으로 구성된 디-큐브 시티를 2011년 개관한다(매경 이코노미, 2011.09.10.).<sup>165)</sup>

두 특별계획구역은 모두 ‘호텔’을 권장용도로 지정하고 있었다. 이는 호텔이 문화시설, 컨벤션, 백화점 등과 함께 지역 중심성을 강화하는 용도 중 하나였음을 의미한다. 실제 디-큐브 시티의 경우, 세부개발계획 수립과정에서 서울시는 “부도심 이상에 적합한 시설인 호텔, 컨벤션, 상업, 업무가 과반 이상”이 되도록 하였다. 과도한 주거 기능 도입을 방지하고 부도심에 적합한 고차 서비스 기능을 담당하는 용도를 적극적으로 유치함으로써 상위계획의 취지에 부합하고자 했던 것이다(2005.11.24. 제18차 서울시도시계획위원회 회의록).

164) 지구단위계획구역 내 ‘특별계획구역’은 현상설계 등에 의해 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 시간이 걸릴 것으로 예상될 때 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다. 일반적으로 개발과급 영향이 큰 대규모 나대지, 이전 적지, 전략적 요충지 등이 대상이 된다.

165) 대성산업은 지속적인 자금난으로 지난 2013년 디큐브 오피스와 웨라톤 서울 디큐브 시티 호텔을, 2015년에는 디큐브 백화점까지 JR투자운용에 매각하였다.



서남권 공장 이전 적지에 대규모 복합용도개발(MXD)로 들어선 특급 호텔이 영등포 부도심 기능을 강화하는 임무가 주어졌다면, 동남권의 공공기관 이전 적지 재개발에 있어서도 호텔의 역할이 기대되고 있다. 서울시가 2018년 ‘세계 3대 컨벤션 도시’로 도약하기 위한 마이스 인프라로서 삼성동 코엑스 일대를 적극 육성 중이기 때문이다. 이 지역은 이미 대형 컨벤션 센터, 특급호텔, 무역센터, 도심공항터미널 등 국제 비즈니스 관련 기반시설들을 구축하고 있을 뿐 아니라 한국전력(79,342㎡), 서울의료원(31,657㎡), 한국감정원(10,988㎡) 등 대규모 이전적지가 발생함에 따라 숙박, 관광, 인쇄, 쇼핑, 서비스 등 마이스 연관 산업을 집적시켜 거대한 마이스산업 지구로서 조성 가능하기 때문이다(서울시, 2013).<sup>166)</sup>

2015년 현재 서울시는 동남권 지역 마이스산업 지구 조성을 구체화하는 계획(안)들을 본격적으로 수립하고 있다. 2013년 발표된 ‘2030서울플랜’에서 강남은 ‘국제업무중심지(IBC:International Business Center)’로서 글로벌 업무 및 마이스 산업 기능을 강화함으로써 한양도성, 영등포·여의도와 함께 3대 도심으로 격상되었다(서울특별시, 2014). 2014년에는 코엑스, 한국전력공사, 서울의료원, 한국감정원 부지에 더해 저이용되고 있는 잠실종합운동장까지 포함하여 ‘국제교류복합지구’(약 0.72km<sup>2</sup>)로 지정하여, 2030서울플랜에서 제시된 거시적 정책방향에 대한 세부적 관리방향 및 원칙을 수립하였다. 2015년 발표한 서 최초의 종합적 재생계획인 서울도시재생종합플랜에서 서울시는 총 27개의 ‘서울형 도시재생 선도지역’ 선정하였는데, 이 중 삼성 및 잠실 일대는 ‘저이용·저개발’지역으로 코엑스·잠실~서울역~상암·수색~고양킨텍스를 연결하는 ‘신 마이스 축’으로 지정되었다.<sup>167)</sup>

166) 해외에서도 컨벤션 산업을 숙박, 쇼핑, 음식, 관광, 오락 등과 함께 복합 단지화하는 경향은 대세이다. 싱가포르 Marina Bay Sands Resort, 마카오 Venetian Macao, 홍콩 Convention and Exhibition Centre도 마이스 핵심 시설과 배후시설을 연계하여 개발하고 있다. 실제 마이스 연관 산업의 복합화가 이루어진 지역과 비복합화 지역 간의 참가자 지출 비용 규모는 1.45배 차이가 발생하였다(광주발전연구원, 2014:9).

167) 서울시는 서울도시재생종합플랜에서 4개의 유형을 구분하여 총 27개의 서울형도시재생 선도지역을 선정하였다. ①쇠퇴·낙후 산업지역(3개), ②역사·문화자원특화지역(7개), ③저이용·저개발 중심지역(5개), ④노후주거지(12개)가 그것이다.



그림 45. 국제교류복합지구 구역도

표 33. 영동권 마이스 산업 육성 관련 서울시 계획

발표 시기	계획명	주요 내용
2013년	서울 MICE 육성플랜	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 마이스산업 육성을 위한 중기계획(2014년~2018년)</li> <li>· 동남권역: 2020년까지 전시·컨벤션 인프라 83,000m<sup>2</sup> 추가 확충</li> </ul>
2013년	2030서울플랜	<ul style="list-style-type: none"> <li>· '3도심'(강남도심)으로 위계 격상</li> <li>· 강남: 국제기구 유치 및 마이스 산업 육성 등 국제 비즈니스 기능 담당</li> </ul>
2014년	경제비전 2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2030 서울플랜과 연계한 산업·경제 분야 실행계획</li> <li>· 3대 핵심사업 및 20대 산업거점 계획</li> <li>· 동남권 글로벌 비즈니스 중심</li> <li>· 한류·관광 마이스산업 육성</li> </ul>
2014년	코엑스-잠실일대 종합발전계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 목표: 서울 글로벌 경쟁력 강화의 전략적 거점으로 4개의 핵심산업(국제업무, MICE산업, 스포츠, 엔터테인먼트)이 융합된 '국제교류복합지구' 조성</li> </ul>
2015년	서울도시재생 종합플랜	<ul style="list-style-type: none"> <li>· '도시재생선도지역' (저이용·저개발)</li> <li>· 2015년 현재 법정계획인 '2025 서울시 도시재생전략계획' 수립 중</li> </ul>
2015년	종합무역센터 주변지구 지구단위계획 결정(변경)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 종전의 '종합무역센터주변지구'에 잠실운동장일대까지 포함하여 '국제교류복합지구'로 명칭 변경</li> <li>· 2015년 현재 지구단위계획 수립 중</li> </ul>

### 제3절. 소결

2000년대 서울의 세계화·지방화 시기에 있어 서울의 호텔은 세계도시 인프라이자 도시재생 인프라로서 기능하고 있다. 그리고 이 두 인프라의 기능은 별개가 아니라 서로 밀접하게 결합되어 있다. 2000년대 들어 서울은 명실상부 글로벌 세계관광도시로 부상하였고 관광숙박시설에 대한 수요가 급증하게 된다. 정부와 서울시는 관광시장의 확대와 관광시장의 구조 변화에 대응하여 숙박시설 공급책을 마련하였고 중소규모 비즈니스 호텔이 도심을 중심으로 급격한 성장으로 이어졌다. 인바운드 관광객의 대다수를 차지하는 중국인들이 도심에 위치한 중소규모 호텔을 선호할 뿐 아니라 정부와 서울시의 숙박시설 공급책의 일환이었던 용적률 인센티브는 도심 지역에 보다 매력적인 요소로 작용했기 때문이다. 중소규모 호텔의 도심 밀집은 2015년 12월 관광진흥법 개정으로 입지규제가 완화됨에 따라 향후 한층 가속화될 것으로 예상되며, 이는 도심 활성화를 도모할 것으로 기대된다.

중소규모 호텔이 관광객의 숙박 수요와 선호에 대응하면서 도심으로 회귀하고 있는데 반해, 대형 특급호텔들은 쇼핑, 주거, 오피스, 문화시설 등 유관 용도와 결합하거나 국제의료관광, 마이스 산업 등 연관 산업과 융복합하면서 부도심 지역의 재개발을 선도하고 있다. 서남권의 경우, 대규모 공장 이전적지에 들어선 복합용도개발(MXD)의 앵커 테넌트(anchor tenant)로 들어선 특급호텔은 낙후된 지역 이미지를 제고하고 부도심으로서 도시공간구조상의 위상을 높이는 고차서비스 시설로서 기능한다. 동남권의 경우, 공공기관 이전으로 대규모 개발부지가 발생함에 따라 서울시는 호텔, 전시컨벤션, 쇼핑몰, 문화시설 등이 함께 들어서는 마이스 산업 지구로 재개발이 추진 중이다. 근래 특급호텔은 다른 시설, 용도, 산업 등과 적극적으로 연계되면서 이제 호텔은 단일 ‘시설’이 아니라 면적, 지구적 차원에서 하나의 ‘개발단위’로 접근되고 있는 것이다.

## 제7장. 결론

본 연구는 전통적 인프라의 개념을 재고하면서 호텔을 광의의 도시 인프라 가운데 하나로 해석하고자 하였다. 이를 위하여 도시 인프라에 대한 이론의 재정립을 시도한 다음 도시 인프라 차원에서 호텔의 기능과 속성 등을 논의하였다. 그리고 1960년대 이후 2000년대까지 서울시를 대상으로 도시 인프라로서 호텔의 역할을 시기별로 나누어 분석하였다. 이를 통하여 호텔이라는 도시 인프라의 특성과 차별성을 발견하였고 그것에 따른 공간계획적 함의를 제시하고자 하였다.

연구 결과를 요약하면 다음과 같다. 오늘날 사회기반시설 곧, 인프라는 진화를 거듭하고 있으며 그 결과 인프라 개념에 대한 재인식과 재구성이 필요하다. 인프라는 더 이상 공공의 영역만으로 한정되거나, 물리적 실체만을 의미하거나, 경제적 생산활동을 지원하는 역할에 제한되지 않는다. 인프라는 민간 영역에 속하기도 하고 비물리적인 형태를 띠기도 하며, 직접 생산활동이 아닌 노동력 재생산에 기여하는 것까지 포괄한다.

이와 같은 도시 인프라의 전반적 재인식을 통해 호텔을 도시 인프라로서 이해할 수 있는 분석틀을 구축하였다. 호텔의 도시 인프라 기능은 크게 4가지 차원으로 구분되었는데, 경제성장 인프라, 공간생산 인프라, 지배·통치 인프라, 사회·문화 인프라가 바로 그것이다. 물론 이들 네 가지의 기능은 경계가 항상 명확한 것이 아니며, 경우에 따라서는 중복 내지 혼재되거나 특정 기능이 강세 혹은 약세를 보이기도 한다.

1960년대 이후 서울에서 도시 인프라로서 호텔의 기능은 다음과 같이 진화해 왔다. 1960~70년대 고도 경제성장 시기 호텔은 조국 근대화라는 국가적 목표 달성을 위한 경제개발 인프라이자 수도계획 인프라로서 주로 기능하였다. 1960년대 호텔은 정부가 직접 소유·운영하는 경우가 많았다. 경제개발 초기 단계에서 호텔업은 외국인을 상대로 외화획득을 위한 주요 통로 가

운데 하나였다. 1970년대 들어 정부는 국영호텔을 재벌에게 불하하기 시작했고 차관 및 기술 도입, 합작투자 등을 통해 호텔업을 지원하였다. 대기업의 호텔업 진출은 경제성장의 동력으로 재벌을 육성하겠다는 국가전략의 일환이었다.

또한 호텔은 수도 서울의 면모를 일신하는 데 일조하였다. 서울은 한국전쟁에 의해 잿더미가 되었고 산업화 과정에서 급속한 인구팽창을 경험했을 뿐 아니라 남북한 체제경쟁 속의 대한민국 수도이기도 했다. 이런 상황에서 고층 호텔은 서울시 도심 재건의 방편이 되었고 국제적 도시미관을 형성하는데 기여했다. 특히 남산주변에 집중 배치된 고급 호텔은 수도 서울의 ‘정치적 경관’(political landscape)을 구성한 핵심 요소였다.

1980~90년대 호텔은 강남의 탄생을 위한 공간생산 인프라이자 사회문화 인프라였다. 강남 개발 초기인 1980년대 초 ‘영동’ 지역의 호텔은 강북과 접근성이 좋은 위치에 들어서면서 강북으로부터 인구전입의 교두보였을 뿐 아니라 강남개발의 공간적 거점 역할을 수행했다. 한편, 1980년대 말 영동이 ‘강남’으로 변모하는 과정에서 테헤란로와 잠실 일대에 들어선 대규모 호텔들은 개발의 기폭제로서 강남건설을 본격적으로 선도했다. 또한 영동 시대 호텔은 봄 타운의 영동 문화를 적극적으로 수용하고 창출하였으며, 강남 시대에 들어서는 강남 신흥 중상층의 계급형성과 계급 재생산을 위한 사회문화적 매개공간으로 작용하였다.

2000년대 이후 세계화·지방화 시대에 있어서 서울의 호텔은 세계도시 인프라 및 도시재생 인프라로서의 비중을 높이고 있다. 국제관광시장이 대중적으로 확대되고 인바운드 관광객 구조가 변화하면서 중소규모 호텔의 강북 도심 회귀 및 신규 진입이 두드러지고 있으며, 이는 도심 활성화에 기여하고 있다. 대형 특급호텔의 경우, 국제의료, 국제회의, 인센티브 관광, 컨벤션, 전시산업 등과 연계되면서 고부가가치 산업으로 재탄생하거나 쇼핑, 주거, 오피스, 문화시설 등과 결합하면서 복합용도개발(MXD)의 앵커 테넌트(anchor tenant)로서 자리매김하고 있다. 이들은 부도심 지역의 재개발 수단으로 활

용되면서 공간구조상의 위상을 높이고 있다.

이 연구의 결론은 다음과 같다. 첫째, 호텔은 단순한 숙박·관광 공간이 아니라 핵심적 도시 인프라 가운데 하나로 재인식되어야 한다. 호텔의 도시 인프라 기능은 도시 인프라에 대한 이론적 재구성과 1960년대 이후 서울시를 대상으로 한 실증적 분석을 통해 확인되었다. 이는 도시 인프라에 대한 기존의 통념을 재고할 필요성을 제기할 뿐 아니라 호텔의 도시 인프라 기능에 대한 보다 깊이 있는 학술적 및 정책적 관심을 요구한다.

둘째, 1960년대 이후 최근까지 호텔은 양적 증대와 공간적 확산, 그리고 다양한 변신을 통해 서울의 도시계획, 도시경제, 도시문화, 도시계급, 도시경관, 강남북 균형, 수도계획, 세계화 등에 관련하여 중요한 역할을 수행하였다. 물론 호텔이 서울의 성장과 변화 과정 전부를 설명할 수는 없다. 하지만 호텔을 빼놓고서는 1960년대 이후 서울의 도시(계획)사는 미완으로 남아 있을 것이다.

셋째, 서울의 호텔업은 1960년대 초에는 한국적 특수성으로부터 출발하였으나 2000년대에 이르러서는 점차 국제적 보편성에 합류하는 추세이다. 호텔 종류의 다양화 및 세분화, 용도의 융복합화, 글로벌 체인 및 브랜드화 등이 바로 그것이다. 이러한 흐름은 세계화 시대와 더불어 서울시내 호텔의 역할과 위상이 더욱 증대할 것을 예고한다. 신자유주의 무한경쟁 시대, 산업의 융복합 시대, 신유목 사회 혹은 이동의 시대를 맞이하여 호텔은 새로운 도약을 모색할 공간이 높다.

넷째, 도시 인프라로서 호텔은 나름의 차별적 특성을 갖고 있다. 우선 호텔은 운영의 콘텐츠와 프로그램과 같은 소프트웨어가 외관이나 객실, 로비와 같은 하드웨어 못지않게 중요하다는 점에서 다른 도시 인프라와 구분된다. 또한 호텔은 그 자체로서 보다는 주변 환경과의 상호작용이 중요한 도시 인프라이다. 호텔은 위치, 접근성, 주변 건축물 및 토지용도, 인근 주민들의 소득 및 생활수준에 따라 기능과 성격이 결정되는 측면이 강하다. 따라서 물리적 인프라를 넘어 문화 인프라 혹은 사회 인프라로서 호텔이 갖고 있는 특

성은 공간계획에 있어서 각별한 유념을 요구한다.

마지막으로 앞으로 호텔학 혹은 호텔연구는 도시연구 혹은 도시계획학과 결합될 때 시너지 효과를 높일 수 있을 것이다. 이는 도시연구나 도시계획학 분야에서도 마찬가지다. 오늘날 도시 내 호텔의 기능이나 역할을 감안한다면 호텔연구와 도시연구는 이미 많은 공통분모 혹은 접점을 형성하고 있다. 그러나 여전히 이 두 분야는 서로 관심이 거의 없는 편이다. 이에 호텔연구와 도시연구가 서로 본격적으로 결합할 필요성과 가능성을 제안한다.

끝으로 이 연구의 한계 한 가지를 언급하면 다음과 같다. 이는 호텔 관련 자료의 문제이다. 호텔과 관련된 자료는 공개되지 않거나 문서화되지 않는 경우가 많았다. 문서화되어있다 하더라도 공식적으로 취득한 자료와 실제 발생한 사건 혹은 이슈들 간에는 상당부분 차이가 있었다. 이는 우리나라 호텔업이 가지고 있는 정경유착이라는 한국적 특수성과 무관하지 않기 때문인 것으로 보인다. 1990년대 이후 호텔관련 공식 통계가 발표되지만, 호텔 수익 구조, 부대시설 업장별 수입 및 이용객, 고객 관련 정보 등 민감한 사항은 여전히 대외비로 처리되고 있다. 이러한 자료 접근의 제한으로 인해 본 연구는 연구자의 주관적이고 자의적인 해석이 적지 않다. 또한 비슷한 이유로 현상이나 사건들의 인과(因果)나 선후(先後) 관계를 명확하게 파악하기 힘들었던 것도 사실이다.

## 참 고 문 헌

### 국내문헌

- 강남구. 1986. 강남구통계연보. 서울: 강남구.
- 강남구. 1993. 강남구지. 서울: 강남구.
- 강내희, 2004b. “서울의 도시공간과 시간의 켜.” 문화과학 39: 112-129.
- 강내희. 2004a. “강남의 계급과 문화.” 황해문화 42: 62-84.
- 강혁. 2012. “김수근의 자유센터에 대한 비평적 독해.” 건축사연구 2(1): 135-154.
- 경방. 2009. 경방 90년사: 1919-2009. 서울: 경방.
- 경제기획원 기획조정실. 1967. 제1차 경제개발 5개년계획 평가보고서. 서울: 경제기획원.
- 고태규. 2003. 호텔관광실무론. 서울: 영진닷컴.
- 공덕귀. 1984. “기생관광실태 조사보고.” 새가정 332: 97-117.
- 광주발전연구원. 2014. “MICE산업 융복합 메카 도약을 위한 광주시 국제회의복합지구 조성방안.” Focus 광주.
- 교통부. 1961. 한국교통연감. 서울: 교통부.
- 교통부. 1969. 교통통계연보. 서울: 교통부.
- 교통부관광국. 1965. 관광백서. 서울: 교통부관광국.
- 국제관광공사. 1979. 한국관광통계. 서울: 국제관광공사.
- 권일. 1995. 신시가지 개발과 토지이용 변화 과정에 관한 실증적 연구: 서울시 강남 신시가지의 경우. 한양대학교 대학원 박사학위 논문.
- 권창규. 2015. “산업으로서의 관광 속 관광기생의 존재: 1970, 80년대 한국의 섹스관광(‘기생관광’)산업.” 대중서사연구 21(2): 119-147.
- 기로워드, 마크. 2009. 도시와 인간: 중세부터 현대까지 서양도시문화사. 민유기(역). 서울: 책과 함께.



- 김광중·윤일성. 2001. “도시재개발과 20세기 서울의 변모.” 서울 20세기 공간변천사. 서울: 서울시정개발연구원.
- 김대호. 2015. “20세기 남산 회현 자락의 변형, 시각적 지배와 기억의 전쟁.” 도시연구 13: 7-59.
- 김백영. 2013. “4·19와 5·16의 공간사회학: 1950~60년대 서울의 도시공간과 광장정치.” 서강인문논총 38: 85-118.
- 김백영. 2014a. “‘유신’의 동원전략에서 ‘강남화’의 구별짓기 전략으로.” 한국사회학회·서울대 일본연구소 공동주최 가을학술대회 논문집.
- 김백영. 2014b. “철도제국주의와 관광식민주의.” 사회와 역사 102: 195-230.
- 김원모. 1996. “미스 손탁과 손탁호텔.” 향토 서울 56: 175-220.
- 김창석. 2002. “서울시 상류계층(파워엘리트)의 주거지역 분포특성과 형성요인에 관한 연구.” 국토계획 37(5): 65-85.
- 김현숙. 2006. 도시계획. 서울: 광문각.
- 김형국. 2004. “강남의 탄생.” 황해문화 42: 10-24.
- 대외경제정책연구원. 2010. 동남아 전략산업 분석: 의료관광. 서울: 대외경제정책연구원.
- 대한민국정부. 1971. 제3차 경제개발 5개년계획. 서울: 대한민국정부.
- 도미타 쇼지. 2008. 호텔:근대문명의 상징. 유재연(역). 서울: 논형.
- 들뢰즈, 질·가타리, 펠릭스. 2003. 천개의 고원. 김재인(역). 서울: 새물결.
- 롯데그룹. 1985. 롯데잠실개발계획. 서울:롯데그룹.
- 롯데호텔 개관 30년 기념집 편찬위원회. 2009. 롯데호텔 개관 30년 기념집: 글로벌 호텔을 향한 73년의 이야기. 서울: 호텔롯데.
- 마커스, 토마스. 2006. 권력과 건축공간: 근대사회 성립과정에 나타난 건축의 자유와 통제. 유우상(역). 서울: 시공문화사.
- 문화체육관광부. 2012a. 세계 호텔 산업의 동향과 미래연구. 서울: 문화체육관광부.
- 문화체육관광부. 2012b. 호텔산업의 경제효과 분석. 서울: 문화체육관광부.
- 문화체육관광부. 2013. 한국의료관광총람. 서울: 문화체육관광부.

- 박정미. 2014. “발전과 섹스: 한국 정부의 성매매관광정책, 1955~1988년.”  
한국사회학 48(1): 235-264.
- 박해천. 2011. 콘크리트 유토피아. 서울: 자음과 모음.
- 변창흠. 2000. 사회간접자본의 공간적 분포특성 및 지역개발효과에 관한  
연구. 서울대학교 대학원 박사학위 논문.
- 브로델, 페르낭. 1995. 물질문명과 자본주의 I-2: 일상생활의 구조 下.  
주경철(역). 서울: 까치.
- 산업연구원. 2013. 방한 중국인 관광객 증가에 따른 경제적 파급효과. 서울:  
산업연구원.
- 산업연구원. 2014. 중국인 관광객 소비패턴 분석 및 산업연계활용방안. 서울:  
산업연구원.
- 서영애. 2015. 역사도시경관으로서 서울남산: 산, 공원, 도성의 다층적  
관점으로. 서울대학교 대학원 박사학위 논문.
- 서우석. 1993. 중산층 대형교회에 관한 사회학적 탐구. 서울대학교 대학원  
석사학위 논문.
- 서울역사박물관. 2011. 강남 40년: 영동에서 강남으로. 서울: 서울역사박물관.
- 서울연구원. 2012. 1960년대 서울시 확장기 도시계획. 서울: 서울연구원.
- 서울올림픽대회조직위원회. 1989. 제24회 서울올림픽대회 공식보고서. 서울:  
서울올림픽대회조직위원회.
- 서울특별시. 1962. 서울시정 1962. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시. 1965. 시정 10개년 計劃. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시. 1970. 70서울. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시. 1976~1995. 서울통계연보. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시. 1978. 시정 78. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시. 1979. 시정: 아름답고 秩序있고 健康한 서울 79. 서울:  
서울특별시.
- 서울특별시. 1991. 시정의 어제와 오늘. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시. 1997. 영등포지역 부도심권 정비기본계획. 서울: 서울특별시.

- 서울특별시. 2009. 준공업지역 종합발전계획. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시. 2010. 남산이야기. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시·서울대학교 환경대학원 환경계획연구소. 1983. 잠실지구 도시설계. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시·서울대학교 환경대학원 환경계획연구소. 1984. 테헤란로 도시설계. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시·서울대학교 환경대학원 환경계획연구소. 1985. 한국종합무역센터 도시설계. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시, 2014. 2030 서울도시기본계획: 2030 서울플랜
- 서울특별시사편찬위원회. 1983. 서울600년사(5권). 서울: 서울특별시.
- 설혜심. 2013. 그랜드 투어: 엘리트 교육의 최종 단계. 서울: 웅진지식하우스.
- 소피텔 앰배서더 서울. 2005. 앰배서더, 그 꿈과 신화의 50년. 서울: 소피텔 앰배서더 서울.
- 손용훈·서영애. 2012. “1917년 경성부 남산공원설계안의 삼림공원 개념에 관한 연구.” 한국전통조경학회 30(4): 23-31.
- 손정목. 2007a. 서울 도시계획 이야기1. 서울: 한울.
- 손정목. 2007b. 서울 도시계획 이야기2. 서울: 한울.
- 손정목. 2007c. 서울 도시계획이야기3. 서울: 한울.
- 손정목. 2007d. 서울 도시계획 이야기5. 서울: 한울.
- 스콧, 제임스. 2010. 국가처럼 보기: 왜 국가는 계획에 실패하는가. 전상인(역). 서울: 에코리브르.
- 시오노 나나미. 2002. 로마인 이야기(6): 파스 로마나. 김석희(역). 서울: 한길사.
- 안창모. 2010. “강남개발과 강북의 탄생과정 고찰.” 서울학연구 41: 63-97.
- 안창모. 2012. “남산이 담고 있는 시대와 경관.” 한국경관학회 추계학술발표대회 자료집.
- 양지청. 1994. 사회간접자본론: 이론과 정책. 서울: 서울프레스.
- 어리, 존. 2012. 사회를 넘어선 사회학. 윤여일(역). 서울: Humanist.

- 어리, 존. 2014. 모빌리티. 강현수·이희상(역). 서울: 아카넷.
- 영등포구. 2002. 영등포지역 부도심권 지구단위계획. 서울: 영등포구.
- 위커힐호텔. 1993. 위커힐30년사. 서울: 위커힐호텔.
- 윤상인. 2012. “호텔과 제국주의: 우리 안의 ‘반도호텔’들에 대해.” 일본비평 6: 196-215.
- 이경택. 2012. 서울의 도시경관 형성과 변화에 관한 동인분석. 고려대학교 지리학과 박사학위 논문.
- 이규목. 2001. “서울 근대도시경관 읽기.” 서울 20세기 공간변천사. 서울시정개발연구원(편). 서울: 서울시정개발연구원.
- 이대근. 1987. “남북 분단과 미군정 경제정책의 성격.” 한국경제론. 박헌채 외(편). 서울: 까치.
- 이병철. 2014. 호암자전: 삼성 창업자 호암 이병철 자서전. 파주: 나남.
- 이순우. 2012. 손탁호텔: 근대서울의 역사문화공간. 서울: 하늘재.
- 이옥희. 2006. “서울 강남의 데이터베이스 구축과 지역 특성: 서울 강남지역 개발과정의 특성과 문제점.” 한국도시지리학회지 9(1): 15-32.
- 이정학. 2002. 호텔경영의 이해. 서울: 기문사.
- 인태정. 2007. 관광의 사회학. 파주: 한울.
- 인태정·양위주. 2006. “세계체계이론을 통한 한국 근대 국민관광의 형성과정에 관한 연구: 1961~1979시기의 국가정책을 중심으로.” 관광·레저연구 18(4): 173-189.
- 임동근. 2009. “푸코의 통치성 논의가 도시연구에 주는 함의.” 서울시립대 도시인문연구소 발표논문.
- 임동근·김종배. 2015. 메트로폴리스 서울의 탄생. 서울: 반비.
- 장규식. 2003. “거대도시 ‘서울공화국’의 명암.” 역사비평 65: 75-95.
- 장상환. 2008. “박정희 정권 조국근대화론의 공과.” 내일을 여는 역사 34: 31-47.
- 전규찬. 2010. “지하철이라는 현대적 대중교통의 탄생.” 언론과사회 18(1): 153-188.

- 전상인. 2007. “계획이론의 탈근대적 전환에 대한 비판적 성찰.” 국토계획 42(6): 7-24.
- 전상인. 2009. 아파트에 미치다. 서울: 이숲.
- 전상인·김미영·조은희. 2015. “국가권력과 공간: 북한의 수도계획.” 국토계획 50(1).
- 정규엽. 2011. “호텔업의 역사.” 관광학연구 35(10): 385-401.
- 정상만. 2013. 비즈니스 호텔 크리에이터. 서울: 지식인.
- 정상만. 2015. 행복한 여행 잘되는 호텔. 서울: 대왕사.
- 정창무. 2008. “낙후지역 재생을 위한 입체복합공간 개발.” 대한건축학회지 52(7): 44-47.
- 조명래. 2004. “신상류층의 방주(方舟)로서의 강남.” 황해문화 42: 25-40.
- 주식회사 호텔롯데. 1990. 롯데월드 건설지. 서울: 주식회사 호텔롯데.
- 줄레조, 발레리 외. 2007. 도시의 창: 고급 호텔. 양지은(역). 서울: 후마니타스.
- 최강민. 2009. “조국 근대화와 스펙터클이 지배한 1960년대의 서울풍경: 1960년대 소설을 중심으로.” 어문론집 40: 317-342.
- 최상철. 2001. “현대 서울 도시계획의 변화: 1950~2000.” 서울 20세기 공간변천사. 서울시정개발연구원(편). 서울: 서울시정개발연구원.
- 테라다 나오코. 2013. 호텔 브랜드 이야기. 정희봉(역). 서울: 이숲.
- 파르나스호텔. 2011. 파르나스호텔 25년사: 1985~2010. 서울: 파르나스호텔.
- 푸코, 미셸. 1994. 감시와 처벌. 오생근(역). 서울: 나남.
- 푸코, 미셸. 2011. 안전, 영토, 인구: 콜레주드프랑스 강의 1977~78. 심세광·전혜리·조성은(역). 서울: 난장.
- 하비, 데이비드. 1994. 포스트모더니티의 조건. 구동희·박영민(역). 서울: 한울.
- 하비, 데이비드. 2005. 모더니티의 수도 파리. 김병화(역). 서울: 생각의 나무.
- 한국경제연구원. 2015. 중국관광객 유치 활성화를 위한 대응과제. 서울: 한국경제연구원.

- 한국골프협회. 1985. 한국 골프사: 1900~1984. 서울: 한국골프협회.
- 한국관광개발연구원. 1990. 한국관광연감. 서울: 한국관광개발연구원.
- 한국관광공사. 2011. MICE 산업통계조사연구. 서울: 한국관광공사.
- 한국관광공사. 2012a. 한국관광공사 50년사: 이야기. 서울: 한국관광공사.
- 한국관광공사. 2012b. 지역MICE산업 활성화 방안에 관한 연구. 서울: 한국관광공사.
- 한국관광공사. 2013. 2012년 MICE산업통계 조사 연구. 서울: 한국관광공사.
- 한국관광협회. 1975. 한국 관광의 오늘과 내일. 서울: 한국관광협회.
- 한국관광호텔업협회. 2014. 2013호텔업운영현황. 서울: 한국관광호텔업협회.
- 한국문화관광연구원. 2002. 관광숙박시설지원등에관한특별법 효과분석. 서울: 한국문화관광연구원.
- 한국여행신문사. 1999. 한국관광 50년 비사. 서울: 한국여행신문사.
- 한국은행. 2011. 산업연관표. 서울: 한국은행.
- 함인희·이동원·박선웅. 2001. 중산층의 정체성과 소비문화. 서울: 집문당.
- 허윤주. 2011. 테헤란로 도시개발과정의 특성과 도시계획적 함의. 서울시립대학교 대학원 박사학위논문.
- 호텔신라. 1985. 호텔신라20년사. 서울: 호텔신라.
- 홀, 에드워드. 2002. 숨겨진 차원. 최효선(역). 서울: 한길사.
- A. H. 새비지-랜도어. 1999. 고요한 아침의 나라 조선. 신복룡·장우영(역). 서울: 집문당.
- H. G. 아펜젤러. 1988. 자유와 빛을 주소서. 노종해(역). 서울: 대한기독교서회.
- SK. 2013. 변화와 혁신으로 성장한 60년의 비상: SK 60년사: 1953~2013, 서울: SK.

## 국외문헌

- Ahmed, R. & C. Donovan. 1992. Issues of Infrastructural Development: A Synthesis of the Literature. Washington, DC: International Food Policy Research Institute.
- Auge, M. 1995. Non-Places: Introduction to an Anthropology of Supermodernity. London: Verso.
- Barth, K. 1994. Hotel Marketing. Wiesbaden: Gabler Verlag.
- Bégin, S. 2000. "The Geography of a Tourist Business: Hotel Distribution and Urban Development in Xiamen, China." *Tourism Geographies* 2(4): 448-471.
- Bell, D. 2007. "The Hospitable City: Social Relations in Commercial Space." *Progress in Human Geography* 31(1): 7-22.
- Berger, M. W. 2005. "The Rich Man's City: Hotels and Mansions of Gilded Age New York." *Journal of Decorative and Propaganda Arts* 25: 46-71.
- Biehl, D. 1986. The Contribution of Infrastructure to Regional Development. Washington, DC: European Community Information Service.
- Boorstin, D. J. 1965. The Americans: The National Experience. New York: Random House.
- Brucken, C. 1996. "In the Public Eye: Women and the American Luxury Hotel." *Winterthur Portfolio* 31(4): 203-220.
- Bryson, J. R. 2007. "Arts, Dance, Cultural Infrastructure, and City Regeneration." *Norsk Geografisk Tidsskrift-Norwegian Journal of Geography* 61(3): 98-110.
- Buchanan, P. 1988. "What City? A Plea for Place in the Public Realm." *The Architectural Review* 1101: 31-41.

- Carse, A. 2012. "Nature as Infrastructure: Making and Managing the Panama Canal Watershed." *Social Studies of Science* 42(4): 539-563.
- Coaffee, J. 2011. "Urban Regeneration and Renewal." in *Olympic Cities: City Agendas, Planning and the World's Games, 1896~2016*, edited by Gold, J. & M. Gold. New York: Routledge.
- Conzen, M. R. G. 1960. *Alnwick, Northumberland: A Study in Town-Plan Analysis*. London: Institute of British Geographers.
- Dalakoglou, D. 2010. "The Road: An Ethnography of Albanian-Greek Cross-border Motorway." *American Ethnologist* 37(1): 132-149.
- Davidson, L. P. 2005. "Early Twentieth-Century Hotel Architects and the Origins of Standardization." *The Journal of Decorative and Propaganda Arts* 25: 72-103.
- Denby, E. 1998. *Grands Hotels: Reality and Illusion-An Architectural and Social History*. London: Reaktion Books.
- Dolkart, A. S. 2005. "Millionaires' Elysiums: The Luxury Apartment Hotels of Schultze and Weaver." *The Journal of Decorative and Propaganda Arts* 25: 10-45.
- Dunn, E. S. 1980. *The Development of the U. S. Urban System*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Edwards, N. P. 2003. "Infrastructure and Modernity: Force, Time, and Social Organization in the History of Sociotechnical Systems", in *Modernity and Technology*, edited by Misa, T. J., P. Brey & A. Feenberg. Cambridge: The MIT Press.
- Essex, S. & B. Chalkley. 1998. "Olympic Games: Catalyst of Urban Change." *Leisure Studies* 17(3): 187-206.
- Frischmann, B. M. 2012. *Infrastructure: The Social Value of Shared Resources*. New York: Oxford University Press.



- Glaeser, E. L., J. Kolko & A. Saiz. 2000. *Consumer City*. Harvard Institute of Economic Research Working Paper 1901.
- Gordon, D., 2006. "Capital Cities in the Twentieth Century", in *Planning Twentieth Century Capital Cities*, edited by Gordon, D. London: Routledge.
- Graham, S. & S. Marvin. 2001. *Splintering Urbanism: Network Infrastructures, Technological Mobilities and Urban Condition*. London: Routledge.
- Graham, S. 2010. *Disrupted Cities: When Infrastructure Fails*. New York: Routledge.
- Harvey, D. 1978. "The Urban Process Under Capitalism: a Framework for Analysis." *International Journal of Urban and Regional Research* 2: 101-131.
- Herman, R. & J. Ausubel. 1988. "Cities and Infrastructure: Synthesis and Perspectives", in *Their Vital Systems: Infrastructure Past, Present, and Future*, edited by Herman, R. & J. Ausubel. Washington: National Academy Press.
- Hirst, P. & G. Thompson. 1999. *Globalization in Question: The International Economy and The Possibilities of Governance*. Cambridge: Polity Press.
- Humphrey, C. 2005. "Ideology in Infrastructure: Architecture and Soviet Imagination." *Journal of the Royal Anthropological Institute* 11(1): 39-58.
- Kasarda, J. 2013. "Airport Cities: The Evolution." *Airport World*, April-May 2013.
- Katz, M. 1999. "The Hotel Kracauer." *Differences: a Journal of Feminist Cultural Studies* 11: 134-152.
- Kay, J. H. 1998. *Asphalt Nation: How the Automobile Took Over*

- America and How We Can Take It Back. Berkeley: University of California Press.
- Konvitz, J. 1985. *The Urban Millennium: The City-Building Process From the Early Middle Ages to the Present*. Carbondale: Southern Illinois University Press.
- Kostof, S. 1992. *The City Assembled: The Elements of Urban Form Through History*. London: Thames & Huds.
- Larkin, B. 2013. "The Politics and Poetics of Infrastructure." *The Annual Review of Anthropology* 42: 327-343.
- Lashley, C. 2000. "Towards a Theoretical Understandings." in *In Search of Hospitality: Theoretical Perspectives and Debates*, edited by Lashley, C. and A. Morrison. Oxford: Butterworth-Heinemann.
- Latham, A. 2003. "Urbanity, Lifestyle and Making Sense of the New Urban Cultural Economy: Notes from Auckland New Zealand." *Urban Studies* 40 1699-1724.
- Lett, D. P. 1998. *In Pursuit of Status: The Making of South Korea's 'New' Urban Middle Class*, Cambridge: Harvard University Press.
- Lewis, R. C. & R. E. Chambers. 1989. *Marketing Leadership in Hospitality*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Loi, K-I. & Kim, W-G. 2010. "Macao's Casino Industry: Reinventing Las Vegas in Asia." *Cornell Hospitality Quarterly* 51(2): 268-283.
- McNeill, D. 2008. "The Hotel and the City." *Human Geography* 32(3): 383-398.
- McNeill, D. 2009. "The Airport Hotel as Business Space." *Human Geography* 91(3): 219-228.
- Meldik, S. 2003. *Dictionary of Travel, Tourism and Hospitality*. Oxford: Butterworth-Heinemann.
- Mitchell, W. 1999. *E-topia: Urban Life, Jim, But Not as We Know It*.

- Cambridge: MIT Press.
- Medical Tourism Association. 2013. MTA Medical Tourism Survey. Washington: Medical Tourism Association.
- Mumford, L. 1961. *The City in History: Its Origins, Its Transformations, and Its Prospects*, New York: Harcourt, Brace & World.
- Musgrave R. A. and P. B. Musgrave. 1984. *Public Finance in Theory and Practice*. New York: McGraw Hill.
- Nye, D. E. 1997. *Narratives and Spaces: Technology and the Construction of American Culture*. New York: Columbia University Press.
- Oppermann, M., K. Din & S. Z. Amri. 1996. "Urban Hotel Location and Evolution in a Developing Country: the Case of Kuala Lumpur, Malaysia." *Tourism Recreation Research* 21(1): 55-63.
- Perry, D. C. 1995. "Building the Public City: An Introduction." in *Building the Public City: The Politics, Governance and Finance of Public Infrastructure*, edited by Perry, D. C. London: Sage Publications.
- Pevsner, N. 1976. *A History of Building Types*. Princeton: Princeton University Press.
- Pred, A. R. 1966. *The Spatial Dynamics of U. S. Urban-Industrial Growth 1880-1914*. Cambridge: MIT Press.
- Rivers, M. J., R. S. Tosh & M. Alaoui. 1991. "Frequent-stayer Programs: The Demographic, Behavioural, and Attitudinal Characteristic of Hotel Steady Sleepers." *Journal of Travel Research* 30(2): 41-45.
- Samuelson, P. A. 1954. "The Transfer Problem and Transport Coasts." *The Economic Journal* 64: 939-941.
- Sandoval-Strausz, A. K. 1999. "Why the Hotel? Liberal visions, merchant capital, public space, and the creation of an American institution." *Business and Economic History* 28(2): 255-265.
- Sandoval-Strausz, A. K. 2008. *Hotel: An American History*. New Haven:

- Yale University Press.
- Schivelbusch, W. 1986. *The Railway Journey: The Industrialization of Time and Space*. Berkeley: University of California Press.
- Seeley, B. 1993. The Saga of American Infrastructure: A Republic Boud Together. *Wilson Quarterly* 17(1): 21-39.
- Sennett, R. 1994. *Flesh and Stone: The Body and The City in Western Civilization*. New York: W. W. Norton & Company.
- Sherman, R. 2007. *Class Acts: Service and Inequality in Luxury Hotels*. Berkeley: University of California Press.
- Shoval, N. & K. Cohen-Hattal. 2001. "Urban Hotel Development Patterns in the face of Political Shifts." *Annals of Tourism Research* 28(4): 908-925.
- Simone, A. 2004. "People as Infrastructure: Intersecting Fragments in Johannesburg." *Public Culture* 16(3): 407-429.
- Sonne, W. 2003. *Representing the State: Capital City Planning in the Early Twentieth Century*. Munich: Prestel.
- Tarr, J. A. & G. Dupuy. 1988. *Technology and the Rise of the Networked City in Europe and America*. Philadelphia: Temple University Press.
- The Mori Memorial Foundation. 2013. *Global Power City Index*. Tokyo: The Mori Memorial Foundation
- Todorov, V. 1991. "Introduction to the Political Aesthetics of Communism." *Textual Practice* 5(3): 363-382.
- Todorov, V. 1994. *Red Square, Black Square: Organon for Revolutionary Imagination*. Albany: State University.
- Torpey, J. C. 2000. *The Invention of Passport: Surveillance, Citizenship and the State*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Ustasun, A. & I. Gutiérrez. 2006. "Hotel Location in Tourism Cities:

- Madrid 1936–1998.” *Annals of Tourism Research* 33(2): 382–402.
- Vale, L. J. 2006. “The Urban Design of Twentieth Century Capitals”, in *Planning Twentieth Century Capital Cities*, edited by Gordon, D. London: Routledge.
- Wharton, A. J., 2001. *Building the Cold War: Hilton International Hotels and Modern Architecture*, Chicago: University of Chicago Press
- Wheeler, J., Y. Aoyama & B. Warf. 2000. *Cities in the Telecommunications Age*. London: Routledge.
- World Economic Forum(WEF). 2013. *The Travel & Tourism Competitiveness Report*. World Economic Forum(WEF).
- Yang. Y., K. K. F. Wong & T. Wang. 2012. “How Do Hotels Choose their Location? Evidence from Hotels in Beijing.” *International Journal of Hospitality Management* 31(3): 675–685.
- Youngson, A. J. 1967. *Overhead Capital, A Study in Development Economics*. Edinburgh: Edinburgh University Press

## 언론기사

- 경향신문(1955.11.22.), “코리아의 이방지대”
- 경향신문(1957.08.31.), ““엘레베이타’를 타보고 싶어”
- 경향신문(1962.09.04.), “동양 최대 유흥지, ‘워커힐”
- 경향신문(1963.01.12.), “워커힐 공개 오는 31(일)까지”
- 경향신문(1966.08.15.), “서울의 길”
- 경향신문(1970.01.17.), “구정 노린 상품 모두 타”
- 경향신문(1970.02.21.), “초호화판 조선폰텔”
- 경향신문(1971.01.20.), “중국인촌 등 낡은 건물들이 철거되고 이 지역에  
새로운 빌딩群이 들어서”
- 경향신문(1972.10.03.), “서울은 초만원”
- 경향신문(1975.11.20.), “신축 호화호텔 공사 중단 사태”
- 경향신문(1976.02.21.), “강남은 복덕방천국”
- 경향신문(1976.12.03.), “상권전국시대: 호텔街”
- 경향신문(1978.04.18.), “하이얏트호텔 문 열어”
- 경향신문(1979.03.10.), “한국관광, 어디까지 왔나”
- 경향신문(1982.02.11.), “삼정관광호텔은 당신을 아늑하고 쾌적한 꿈과 낭만의  
세계로 초대합니다”
- 경향신문(1982.09.14.), “江南의 宮殿, 서울팔래스호텔에 초대합니다”
- 경향신문(1982.11.16.), “사양길 다방”
- 경향신문(1982.11.20.), “강남 상업지역 확대”
- 경향신문(1982.12.09.), “십자가의 대이동”
- 경향신문(1983.04.01.), “호텔의 대중화”
- 경향신문(1983.04.06.), “부쩍이는 호텔모임”
- 경향신문(1983.04.25.), “말죽거리의 마술사”
- 경향신문(1983.06.09.), “어느 북부인의 하루”
- 경향신문(1984.02.23.), “서울시 확정 남산공원 42만㎡ 더 넓힌다”

경향신문(1988.07.14.), “88特需 조리사 태부족”

경향신문(1994.12.31.), “뉴코아백화점 동관 다양한 스키용품 전시”; 매일경제,  
1995.10.12. “골프연습장 5년새 3.5배 늘었다”

동아일보(1961.03.25.), “등록제 실시 관광사업체들”

동아일보(1962.07.04.), “워커힐(1)”

동아일보(1962.07.05.), “워커힐(2)”

동아일보(1963.04.18.), “빛 좋은 개살구”

동아일보(1964.03.04.), “南山을 아끼자”

동아일보(1964.04.06.), “워커힐 일년 가계부”

동아일보(1968.11.16.), “개운찮은 타워호텔 불하”

동아일보(1970.03.17.), “조선포텔 개관”

동아일보(1970.03.17.), “조선포텔 개관”

동아일보(1970.11.24.), “무교·소공동 재개발계획 확정”

동아일보(1971.12.28.), “대연각 화재 호텔과 찌고 엉터리 준공 필증”

동아일보(1972.10.11.), “한수이북 도심, 특정시설 제한”

동아일보(1973.09.10.), “서울의 얼굴 (15) 南山”

동아일보(1974.08.01.), “중턱까지 치솟는 高層빌딩에 南山공원이 사라져간다”

동아일보(1976.07.16.), “미라마, 신라호텔 공사 중단 1년, 남산이 조경을 해  
쳐”

동아일보(1980.04.05.), “시원하게 트인 서울도심 고층빌딩 북·서쪽 ‘검은  
창’이 겹쳤다”

동아일보(1981.12.17.), “호텔 리버사이드가 인사를 드립니다”

동아일보(1982.02.11.), “통금해제 한 달 새 풍속도”

동아일보(1982.06.30.), “팔래스 호텔 전관 개관, 6/30”

동아일보(1982.10.18.), “꺾일 줄 모르는 술집다방 권리금”

동아일보(1983.05.21.), “남서울호텔 사우나 헬스클럽 탄생!”

동아일보(1990.12.11.), “특소세 부과키로”

동아일보(1993.08.26.), “‘청와대 경호’ 구실 기형건물 양산”

동아일보(1994.08.29.), “정도 600년 서울 재발견 <75> 주거공간(3) 맥 끊긴  
 전통건축...빌딩 붓물”  
 동아일보(1996.11.26.), “리츠칼튼 헬스센터 2,300만원 최고, 서울 헬스클럽회  
 원권 값”  
 동아일보(1997.07.24.), “골프패키지 상품 첫선”; 경향신문, 1998.02.25. “호텔  
 연회장, 문턱 낮아졌다”  
 동아일보(1997.08.16.), “음악연주회, 양식테이블, 양복코디법 매너를 배우자”  
 매일경제(1967.01.27.), “주택난 외면한 호텔건설 외자도입정책 관광사업”  
 매일경제(1968.11.15.~1968.12.14.), “치솟는 眼下無人 (1)~(완)”  
 매일경제(1970.02.21.), “대통령표창 등 상신 외화 많이 번 호텔”  
 매일경제(1971.07.24.), “새 총재의 관광진흥 묘안”  
 매일경제(1971.12.27.), “대연각 화재를 통해 본 고층건물소방의 문제점”  
 매일경제(1973.05.14.), “크게 늘어난 외자도입”  
 매일경제(1978.01.11.), “서울 미라마호텔 31억 원에 팔려”  
 매일경제(1979.05.12.), “롯데호텔 전망대 하루 천여 명 몰려”  
 매일경제(1983.05.20.), “호텔 신증축 주춤”  
 매일경제(1988.05.06.), “호텔업계 人力難 심각”  
 매일경제(1988.08.06.), “6백여 업체 무역센터로 대이동”  
 매일경제(1988.09.17.), “골격 갖추어가는 新오피스타운”  
 매일경제(1989.02.18.), “‘롯데월드 스포츠’ 17일 개관”  
 매일경제(1991.04.26.), “과소비 편승 호텔·백화점 ‘홍청’”  
 매일경제(2015.12.02.), “관광진흥법 통과땀 유커 특수 ‘날개’달고 경제활력”  
 부산일보(2015.03.03.), “부산시 MICE산업 육성계획 4대전략 11대 과제 확정”  
 샘이 깊은 물(1985.01.), “영동의 갈비집”  
 샘이 깊은 물(1989.09.), “큰 ‘롯데월드’와 왜소한 인간”  
 신동아(2006.12.13.), “30년 경력 호텔리어가 털어놓은 서울 특급호텔 野史”  
 여성동아(1990.10.), “일류호텔 호화레저 스포츠시설 누가 이용하나”  
 여성동아(1991.12), “강남, 강북 생활수준 무엇이 어떻게 다른가”



여원(1989.06.), “아직도 그럭저럭 사십니까?”

여원(1998.06.), “하나님의 축복도 강남으로만 내리는가”

월간조선(1983.03.), “아파트는 투기 장터인가”

월간조선(1991.08.), “호텔의 세계”

월간조선(2009.08.), “[대한민국 라이벌 大戰] 롯데호텔과 신라호텔의  
龍虎相搏”

조선일보(1978.12.07.), “「福婦人」論”

조선일보(1984.05.20.), “향락산업 호황 이래도 좋은가”

조선일보(1989.05.30.), “호텔이라는 이율배반”

조선일보(2015.04.27.), “日관광객 급감하자...특급 호텔들 ‘객실 떨어’요”

중앙일보(1970.06.11.), “태평로2가·소공동 일부 화교상가(華僑商街)를 현대화”

한겨레(1991.10.03.), “골프연습장 45% 강남에 서울지역 모두 1백 개, 올해 3  
곳 늘어”

한국경제(2015.03.16.), “中관광객이 가장 많이 찾는 호텔은 ‘롯데’...미국인은  
강남 ‘그랜드인터컨티넨탈’ 선호”

한국경제(2015.12.03.), “5개 쟁점 법안 통과”

헤럴드경제(2014.04.15.), “숙박시설 넘어...호텔, MICE 공간 변신중”

호텔 & 레스토랑(1995.05.), “서울 특1급 호텔 강점 비교”

호텔 & 레스토랑(1995.09.), “호텔 휘트니스 센터 붐”

호텔 & 레스토랑(1996.07.), “월드컵 계기 대형호텔 신축붐 예상”

호텔 & 레스토랑(1998.09.), “호텔 패키지, 얼마나 실속있나”

환경 & 조경(1987.07.), “라마다르네상스 호텔 조경기본계획”

## 인터넷사이트

e영상 역사관 <http://www.ehistory.go.kr>

MKG Hospitality <http://mkg-hospitality.com>

관광지식정보시스템 <http://www.tour.go.kr>  
국가기록원 <http://www.archives.go.kr>  
국가통계포털 <http://kosis.kr>  
국제협회연합(UIA) <http://www.uia.org>  
네이버 디지털뉴스 아카이브 <http://dna.naver.com>  
대한민국역사박물관 <http://www.much.go.kr>  
문화체육관광부 자료실 <http://www.mcst.go.kr>  
법제처 <http://www.moleg.go.kr>  
서울시 통계자료실 <http://stat.seoul.go.kr>  
세계관광기구(UNTWO) <http://unwto.org>  
웨스틴조선 <http://www.echosunhotel.com>  
한국민족문화대백과 <http://encykorea.aks.ac.kr>

## Abstract

# Hotel as an Urban Infrastructure in Seoul since the 1960's

Kim, Meeyoung

Department of Environmental Planning

Graduate School of Environmental Studies

Seoul National University

Hotel historically possesses high spatial affinity with the cities. Hotel is located in almost all cities, and it becomes the index of economic development of the city or the indicator of globalization. In addition, hotel not only represents the cities it is located in, but also creates image or brand of the relevant nation. In addition to its original function as accommodation, hotel has been gradually deepening its intervention in everyday life of urban citizens by generalizing diverse urban functions and services such as party, entertainment, conference, education, medical treatment, culture and finance.

Considering the intimacy between the city and hotel as described, the necessity and possibility to recognize hotel as a sort of 'urban infrastructure' are raised. In this research, theoretical re-establishment of urban infrastructure was performed, and functions and properties of hotel

on the level of urban infrastructure were discussed based on such re-establishment. By setting hotels located in Seoul from the 1960's to the 2000's as the subjects, functions and roles of hotel as an urban infrastructure were divided per time for analysis. Through such analysis, characteristics and differences of hotel as an urban infrastructure were discovered, and the spatial-planning implication according to such discovery was proposed.

The main findings of the study are as follows. The infrastructure has been making continuous progress, and as a result, the concept of infrastructure must be newly recognized and reorganized. Infrastructure is not limited to the public fields, it is not limited to signifying physical substances, and it is not limited to supporting economic production activities. Infrastructure is contained in the private fields, it is shown in non-physical forms, and it contributes to reproduction of labor instead of direct production activities.

Through a new recognition of the overall urban infrastructure as described, an analytical framework was constructed to provide understanding of hotel as an urban infrastructure. Functions of hotel as an urban infrastructure can largely be divided into the following four levels: infrastructure for economic growth, infrastructure for space production, infrastructure for governmentality, and infrastructure for socioculture. Obviously, the boundary of these four functions is not always clear, and these functions overlap and get mixed from time to time depending on the case.

After the 1960's, functions of the hotels located in Seoul as urban infrastructure made progress as follows. During the rapid economic growth from the 1960's to the 1970's, the hotel mainly functioned as

infrastructure for economic growth and infrastructure for capital planning. In the 1960's, most of the hotels were directly managed by the government, and were promoted as one of the routes for earning foreign currency from the foreigners. In the 1970's, the government started to transfer the government-managed hotels to the great financial conglomerate. By actively supporting the hotel business through offering loans, introducing technology, and approving joint investments, the government used the hotel business as the driving force for the economic growth. In addition, hotel made contributions to appearance renewal of the capital city of Seoul. High-rise hotels became the measure for reconstructing the downtown of Seoul, and they also contributed to creating the political landscape.

During the 1980's~1990's, hotel was infrastructure for space production and infrastructure for socioculture, for 'birth of Gangnam'. As Seoul Olympic was launched in 1988, major hotels constructed in Teheran-ro and Jamsil based on the wave of development of Gangnam triggered the full-scale construction of Gangnam. Hotels not only promoted the development of Teheran-ro which used to be nothing but bare ground, but also contributed to upgrading spatial structure of Jamsil. In addition, Hotel performed as the main base socially and culturally functioning to create the newtown known as Gangnam. Hotels performed as the social-cultural intermediate space for developing new middle class in Gangnam which grew into an economically superior group, and for reproducing classes. Hotels was the space for them to develop cultural capital, and was the main stage to develop and manage social capital.

After 2000's, in the age of globalization·localization, the hotels located in Seoul have been increasing their share as global urban infrastructure and

urban restoration infrastructure. As the global tourism market popularly expanded and the inbound tourist structure changed, small/medium-sized hotels have been returning to or newly entering into Gangbuk, and this phenomenon has been making contributions to the urban activation. Major hotels have either been restructuring the business into a value-added industry by connecting global medical treatment, global conference, incentive tourism, convention and exhibition industries, or becoming the anchor tenant of mixed-use development(MXD) by combining shopping, residence, office and cultural facilities. In addition, these hotels are being used as means of redevelopment in sub-central regions to enhance the status of spatial structure.

The implications arising from these findings are as follows. Initially, instead of recognizing hotel as a simple space for accommodation or tourism, it must be newly recognized as one of the main urban infrastructures. This not only raises the need to reconsider preexisting social conventions on urban infrastructure, but it also requires in-depth scientific and political understanding on the functions of hotel as an urban infrastructure. Secondly, from the 1960's to the present day, hotel has been performing important roles relating to city planning of Seoul, urban economy, urban culture, urban class, urban landscape, balance between Gangnam and Gangbuk, capital planning and globalization through qualitative increase, spatial expansion and diverse transformations.

Thirdly, the hotel business in Seoul started based on the distinct characteristics of Korea in the early 1960's. However, the trend in the 2000's is to gradually meet global universality. Diversification and departmentalization of types of hotel, convergence of use, global franchise and branding signify such trend. Such flow predicts that the role and

status of hotels in Seoul will grow along with the globalization. Fourthly, hotel as an urban infrastructure holds its own differential characteristics. Above all, the software of hotel such as management contents and programs are just as important as the hardware of hotel such as exteriors, rooms and lobbies. Hotel is an urban infrastructure in which an interaction with surrounding environmental conditions must be considered more importantly than hotel itself. Accordingly, the characteristics of hotel performing not only as a physical but also as a cultural/social infrastructure require special considerations in space planning.

Lastly, combining the field of hotel study or hotel research with the field of urban research or urban planning will increase the synergy effect. Considering the functions and roles of hotels within the cities, the fields of hotel research and urban research already share a number of common denominators or contact points. However, these two fields barely are mutually interested in one another. The need and possibility to mutually combine the fields of hotel research and urban research in full-scale are proposed.

**Keywords: Hotel, Urban Infrastructure, Seoul, Urban Planning & Regeneration, The Production of Space**

***Student Number: 2011-30725***



## 저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)



도시계획학 박사학위논문

호텔의 도시 인프라  
(Urban Infrastructure) 기능 연구  
- 1960년대 이후 서울을 중심으로 -

2016년 2월

서울대학교 대학원

환경계획학과

김 미 영

호텔의 도시 인프라  
(Urban Infrastructure) 기능 연구  
- 1960년대 이후 서울을 중심으로 -

지도교수 전 상 인

이 논문을 도시계획학 박사학위논문으로 제출함  
2015년 10월

서울대학교 환경대학원  
환경계획학과  
김 미 영

김미영의 도시계획학 박사학위논문을 인준함  
2016년 2월

위 원 장 \_\_\_\_\_ (인)

부위원장 \_\_\_\_\_ (인)

위 원 \_\_\_\_\_ (인)

위 원 \_\_\_\_\_ (인)

위 원 \_\_\_\_\_ (인)

## 국 문 초 록

호텔은 역사적으로 도시와 높은 공간적 친화력을 갖는다. 호텔은 대부분 도시에 입지할 뿐 아니라 도시의 경제발전이나 세계화의 지표가 되기도 한다. 또한 호텔은 그것이 입지한 도시는 물론 해당 국가의 이미지나 브랜드를 창출하며, 호텔 본래의 기능인 숙박에 더해 연회, 오락, 회의, 교육, 의료, 문화, 금융 등 다양한 도시 기능과 서비스를 포괄하면서 도시민의 일상과도 밀접히 관련된다. 이와 같은 도시와 호텔 사이의 긴밀성을 고려한다면, 호텔을 일종의 ‘도시 인프라스트럭처’(urban infrastructure)로 인식할 필요성과 가능성이 제기된다.

본 연구는 도시 인프라에 대한 이론적 재정립을 시도한 다음 이를 바탕으로 도시 인프라 차원에서 호텔의 기능과 속성을 논의하였다. 그리고 1960년대부터 2000년대까지 서울시 호텔을 대상으로 도시 인프라로서 호텔의 기능과 역할을 시기별로 나누어 분석하였다. 이를 통하여 호텔이라는 도시 인프라의 특성과 차별성을 발견하였고 그것에 따른 공간계획적 함의를 제시하고자 하였다.

연구 결과를 요약하면 다음과 같다. 오늘날 사회기반시설 곧, 인프라는 진화를 거듭하고 있으며 그 결과 인프라 개념에 대한 재인식과 재구성이 필요하다. 인프라는 더 이상 공공의 영역만으로 한정되거나, 물리적 실체만을 의미하거나, 경제적 생산활동을 지원하는 역할에 제한되지 않는다. 인프라는 민간 영역에 속하기도 하고 비물리적인 형태를 띠기도 하며, 직접 생산활동이 아닌 노동력 재생산에 기여하는 것까지 포괄한다.

이와 같은 도시 인프라의 전반적 재인식을 통해 호텔을 도시 인프라로서 이해할 수 있는 분석틀을 구축하였다. 호텔의 도시 인프라 기능은 크게 4가지 차원으로 구분되었는데, 경제성장 인프라, 공간생산 인프라, 지배·통치 인프라, 사회·문화 인프라가 바로 그것이다. 물론 이들 네 가지의 기능은 경제

가 항상 명확한 것은 아니다. 경우에 따라서 기능 간 중복 내지 혼재되기도 하며 특정 기능이 강세 혹은 약세를 보이기도 한다.

1960년대 이후 서울에서 도시 인프라로서 호텔의 기능은 다음과 같이 진화해 왔다. 1960~70년대 고도 경제성장 시기 호텔은 조국 근대화라는 국가적 목표 달성을 위한 경제개발 인프라이자 수도계획 인프라로서 주로 기능하였다. 1960년대 호텔은 정부가 직접 소유·운영하는 경우가 많았으며, 외국인을 대상으로 외화획득을 위한 수단으로 적극 육성되었다. 1970년대 들어 정부는 국영호텔을 재벌에게 불하하기 시작했고 차관 및 기술 도입, 합작투자 등을 통해 호텔업을 적극적으로 지원하면서 경제 성장의 동력으로 삼았다. 또한 호텔은 수도 서울의 면모를 일신하는 데도 일조하였다. 고층 호텔은 서울 도심재건의 방편으로서 국제적 도시미관을 형성하는데 기여하였으며, 특히 남산주변에 집중 배치된 고급 호텔은 수도 서울의 ‘정치적 경관’(political landscape)을 구성한 핵심 요소였다.

1980~90년대 호텔은 신도시 강남의 탄생에 있어 공간생산 인프라이자 사회문화 인프라였다. 1980년대 초 ‘영동’(永東) 개발 시대, 호텔은 강북과 접근성이 좋은 위치에 들어서면서 강북으로부터 인구 전입의 교두보였을 뿐 아니라 영동 개발의 공간적 거점 역할을 수행하였다. 1980년대 말 영동이 완전한 신도시 ‘강남’(江南)으로 변모하는 과정에서 테헤란로와 잠실 일대에 들어선 대규모 호텔들은 강남 개발의 기폭제로서 강남 건설을 본격적으로 선도하였다. 또한 영동 시대 호텔은 봄 타운의 영동 문화를 적극적으로 수용하고 창출하였으며, 강남 시대에 들어서는 강남 신흥 중상층의 계급형성과 계급 재생산을 위한 사회문화적 매개공간으로 작용하였다.

2000년대 이후 세계화·지방화 시대에 있어서 서울의 호텔은 세계도시 인프라 및 도시재생 인프라로서의 비중을 높이고 있다. 국제 관광시장이 대중적으로 확대되고 인바운드 관광객 구조가 변화하면서 중소규모 호텔의 강북 도심 회귀 및 신규 진입이 두드러지고 있으며, 이는 도심 활성화에 기여하고 있다. 대형 특급호텔의 경우, 국제의료, 국제회의, 인센티브 관광, 컨벤션, 전

시산업 등과 연계되면서 고부가가치 산업으로 재탄생하거나 쇼핑, 주거, 오피스, 문화시설 등과 결합하면서 복합용도개발(MXD)의 앵커 테넌트(anchor tenant)로서 자리매김하고 있다. 또한 이들은 부도심 지역의 재개발 수단으로 활용되면서 공간 구조상의 위상을 높이고 있다.

이 연구의 결론은 다음과 같다. 첫째, 호텔은 단순한 숙박·관광 공간이 아니라 핵심적 도시 인프라 가운데 하나로 재인식되어야 한다. 이는 도시 인프라에 대한 기존의 통념을 재고할 필요성을 제기할 뿐 아니라 호텔의 도시 인프라 기능에 대한 보다 깊이 있는 학술적 및 정책적 관심을 요구하는 것이다. 둘째, 1960년대 이후 최근까지 호텔은 양적 증대와 공간적 확산, 그리고 다양한 변신을 통해 서울의 도시계획, 도시경제, 도시문화, 도시계급, 도시경관, 강남북 균형, 수도계획, 세계화 등에 관련하여 중요한 역할을 수행하였다. 곧 호텔을 빼놓고서는 1960년대 이후 서울의 도시(계획)사는 미완으로 남아 있을 것이다.

셋째, 서울의 호텔업은 1960년대 초에는 한국적 특수성으로부터 출발하였으나 2000년대에 이르러서는 점차 국제적 보편성에 합류하는 추세이다. 호텔 종류의 다양화 및 세분화, 용도의 융복합화, 글로벌 체인 및 브랜드화 등이 바로 그것이다. 이러한 흐름은 세계화 시대와 더불어 서울시내 호텔의 역할과 위상이 더욱 증대할 것을 예고한다. 넷째, 도시 인프라로서 호텔은 나름의 차별적 특성을 갖고 있다. 호텔은 운영의 콘텐츠와 프로그램과 같은 소프트웨어가 외관이나 객실, 로비와 같은 하드웨어 못지않게 중요하며, 그 자체로서 보다는 주변 환경과의 상호 작용이 중요한 도시 인프라이다. 따라서 물리적 인프라를 넘어 문화 인프라 혹은 사회 인프라로서 호텔이 갖고 있는 특성은 공간계획에 있어서 각별한 유념을 요구한다.

마지막으로 앞으로 호텔학 혹은 호텔연구와 도시연구 혹은 도시계획학 분야가 결합될 때 시너지 효과를 높일 수 있을 것이다. 오늘날 도시 내 호텔의 기능이나 역할을 감안한다면 호텔연구와 도시연구는 이미 많은 공통분모 혹은 접점을 형성하고 있으나 여전히 이 두 분야는 서로 관심이 거의 없는

편이다. 이에 호텔연구와 도시연구가 서로 본격적으로 결합할 필요성과 가능성을 제안한다.

주요어 : 호텔, 도시 인프라스트럭처, 서울, 도시계획, 도시재생, 공간생산

학 번 : 2011-30725

# 목 차

제1장. 서론 .....	1
제1절. 연구배경 및 연구목적 .....	1
1. 연구배경 .....	1
2. 연구목적 .....	4
제2절. 연구대상 및 연구방법 .....	6
1. 연구대상 .....	6
2. 연구방법 .....	8
제2장. 이론적 구성과 분석틀 .....	11
제1절. 도시와 인프라 .....	11
1. 인프라의 개념과 범위 .....	11
2. 인프라의 진화와 도시 .....	14
3. 도시 인프라의 기능과 효과 .....	16
제2절. 호텔과 도시 인프라 .....	21
1. 호텔과 도시의 발전 .....	21
2. 도시 인프라로서의 호텔 .....	25
제3절. 분석틀과 시기 구분 .....	32
1. 분석틀 .....	32
2. 시기 구분 .....	33

제3장. 서울시 호텔사(史) 개관 .....	35
제1절. 해방 이전 .....	35
1. 개항기 호텔의 등장 .....	35
2. 일제 시대 호텔의 성장 .....	37
제2절. 해방 이후 .....	40
1. 서울시 호텔의 시간적 진화 .....	40
2. 서울시 호텔의 공간적 확산 .....	46
제4장. 호텔과 1960~70년대 고도 경제성장 .....	52
제1절. 경제개발 인프라 .....	52
1. 호텔과 외화조달 .....	52
2. 호텔과 경제발전 .....	58
제2절. 수도계획 인프라 .....	64
1. 호텔과 도심 재건 .....	64
2. 호텔과 강북 재개발 .....	71
3. 호텔과 남산경관 .....	76
제3절. 소결 .....	84
제5장. 호텔과 1980~90년대 강남의 탄생 .....	85
제1절. 공간생산 인프라 .....	85
1. 호텔과 영동(永東) 개발 .....	85
2. 호텔과 강남(江南) 건설 .....	90



제2절. 사회문화 인프라 .....	97
1. 호텔과 영동 도시문화 .....	97
2. 호텔과 강남 중상층 계급 .....	102
제3절. 소결 .....	111
 제6장. 호텔과 2000년대 세계화·지방화 .....	112
제1절. 세계도시 인프라 .....	112
1. 국제관광의 대중화 .....	112
2. 호텔의 글로벌 융복합산업화 .....	120
제2절. 도시재생 인프라 .....	125
1. 호텔과 도심 활성화 .....	125
2. 호텔과 부도심 재개발 .....	129
제3절. 소결 .....	136
 제7장. 결론 .....	137
 ▪ 참 고 문 헌 .....	141
▪ Abstract .....	160

## 표 차 례

표 1. 연구방법 .....	9
표 2. 심층 인터뷰 대상 .....	10
표 3. 호텔 그룹별 운영 브랜드 .....	29
표 4. 올림픽대회 지정호텔 및 보유객실 .....	43
표 5. 관광수지 현황(1985년~1995년) .....	43
표 6. 1988년~2013년 서울시 등급별 호텔 추이 .....	46
표 7. 서울시 특급호텔의 시기별·권역별 분포 .....	49
표 8. 서울시 특급호텔의 공간적 확산 .....	50
표 9. 관광분야 외화수입(1963년~1967년) .....	54
표 10. 관광호텔 외국인 합작투자 현황 .....	62
표 11. 관광호텔 기술도입 현황 .....	63
표 12. 1960년대 주요 고층건물 현황 .....	68
표 13. 1970년대 주요 고층건물 현황 .....	70
표 14. 남산 일대 호텔의 개관연도 및 개관 당시 규모 .....	78
표 15. 호텔 관련 남산공원 용지 해제 내용 .....	82
표 16. 구별 유흥음식점 현황 .....	88
표 17. 구별 호텔 현황 .....	88
표 18. 영동 호텔의 부대시설 현황 .....	90
표 19. ‘관광숙박시설확충에대한특별법’(2012년)의 주요 내용 .....	115
표 20. 정부와 서울시의 관광숙박업 지원책 .....	116
표 21. 등급별·시기별 신규 호텔 개관 현황 .....	117

표 22. 서울시 호텔 등급별 객실 점유율 .....	118
표 23. 특급호텔 운영 그룹의 비즈니스 호텔 진출 현황 .....	119
표 24. ‘서울 MICE산업 육성 기본계획’(2015년) 주요 내용 .....	122
표 25. 서울시 Meeting 및 Convention분야 시설 유형별 개최 현황 .....	123
표 26. 서울시 Meeting 및 Convention분야 참가자 국가별 숙박시설 유형 .....	123
표 27. 2015년 서울시 주요 특급호텔 경영전략 및 비전 .....	124
표 28. 2001년~2015년 1월 등급별·입지별 신규호텔 현황 .....	125
표 29. 관광숙박시설 용적률 완화 범위 .....	127
표 30. 서울시 관광숙박시설 용적률 완화 현황 .....	128
표 31. 복합개발단지 내 입점한 호텔 .....	130
표 32. 서남권 복합용도개발(MXD) 현황 .....	131
표 33. 영동권 마이스 산업 육성 관련 서울시 계획 .....	135

## 그림 차례

그림 1. 호텔업의 법적 구분 .....	7
그림 2. 연구대상 .....	7
그림 3. 도시 인프라의 기능과 효과 .....	20
그림 4. 도시 인프라로서 호텔의 기능적 진화 .....	31
그림 5. 분석틀 .....	33
그림 6. 대불호텔 .....	37
그림 7. 손탁호텔 .....	37
그림 8. 반도호텔 전경(1957년) .....	39
그림 9. 조선호텔 전경(1963년) .....	39
그림 10. 서울시 관광 호텔수 및 객실수 추이(1985년~1995년) .....	44
그림 11 전국 및 서울시 호텔수 추이 .....	45
그림 12. 전국 및 서울시 호텔 객실수 추이 .....	45
그림 13. 외화조달 수단으로서 관광호텔 .....	55
그림 14. 조선호텔(1973년) .....	65
그림 15. 리모델링 실시 이전의 반도조선아케이드 전경(1964년) .....	67
그림 16. 건설 중인 코리아나호텔(1970년) .....	69
그림 17. 뉴코리아호텔 전경(1972년) .....	69
그림 18. 롯데호텔 전망대 광고 .....	70
그림 19. 재개발 전 소공동 화교촌 .....	74
그림 20. 프라자호텔 개관 당시 .....	74

그림 21. 정면의 프레지던트호텔과 건설 중인 롯데호텔 .....	75
그림 22. 롯데호텔 모형도 .....	75
그림 23. 1973년 남산공원 현황 .....	77
그림 24. 2015년 현재 남산 일대 호텔 현황도 .....	79
그림 25. 남산 타워호텔(1967년) .....	80
그림 26. 하얏트호텔과 남산타워 .....	81
그림 27. 하얏트호텔 개관광고 .....	81
그림 28. 남산 잠식에 대한 여론 .....	82
그림 29. 특정시설제한구역 구역도 .....	86
그림 30. 1980년~1985년 개관한 영동 호텔 .....	89
그림 31. 1986년~1988년 개관한 강남 호텔 .....	93
그림 32. 라마다르네상스 개관 광고 내 지도 .....	94
그림 33. 한국종합무역센터 복합단지 .....	94
그림 34. 잠실지구 토지이용계획(1974년) .....	95
그림 35. 잠실롯데월드 개관 당시 .....	95
그림 36. 1989년~2000년 개관한 강남호텔 .....	96
그림 37. 강북에서 영동으로 건너오는 차량 행렬 .....	98
그림 38. 삼정호텔 층별 구성 .....	100
그림 39. 리버사이드호텔 층별 구성 .....	100
그림 40. 팔래스호텔 개관 광고 .....	101
그림 41. 어린이날 호텔행사 관련 기사 .....	108
그림 42. 관광객 추이(2005년~2014년) .....	113
그림 43. 국적별 외래 관광객 비율(1995년~2013년) .....	114

그림 44. 2012년 이후 서울시 특2급 및 1급 신규 개관 호텔 현황 .....	126
그림 45. 국제교류복합지구 위치도 .....	135

# 제1장. 서론

## 제1절. 연구배경 및 연구목적

### 1. 연구배경

호텔은 역사적으로 도시와 밀접한 관계를 맺으며 발전해 왔다. 첫째, 호텔은 대부분 도시에 위치하는 경향이 있다. 도시화와 산업화가 진전되면서 본격적으로 등장한 호텔은 언제부턴가 도시에서라면 반드시 존재하는 공간으로 인식되고 있다. 호텔은 입지에 따라 리조트호텔(Resort Hotel), 고속도로호텔(Highway Hotel), 공항호텔(Airport Hotel) 등으로 점차 다양화 되고 있으나 호텔과 도시 사이의 공간적 친화력은 여전히 매우 높다. 호텔을 통해 도시를 읽을 수 있다는 의미에서 도시지리학자 줄레조는 호텔을 ‘도시의 창’이라 불렀다(줄레조, 2007).

둘째, 도시의 호텔은 해당 도시의 경제발전 수준이나 세계화의 지표가 되기도 한다. 호텔의 수량과 수준은 호텔 업계의 내부 사정에 그치는 것이 아니라 도시의 역량과 연결된다. 고급 호텔이 세계도시 간 도시 경쟁력을 측정·비교하는 핵심적 기준 가운데 하나로 사용되는 것은 이 때문이다. 곧 호텔은 도시의 관광·숙박 시설을 평가하는 기준을 넘어 해당 도시의 경제활동이나 사회문화 역량 등을 측정하는 바로미터이다(Glaeser et al., 2000; The Mori Memorial Foundation, 2013).<sup>1)</sup>

---

1) WEF(World Economic Forum)은 격년으로 세계 관광 경쟁력을 발표하는데, 호텔 객실 수와 호텔 가격은 ‘국가별 관광경쟁력지수’(TTCI: Travel & Tourism Competitiveness Index) 중 하나로 활용된다. 또한 일본의 모리재단(Mori Foundation)은 2008년부터 자체 지표 GPCI(Global Power City Index)를 개발하여 세계 주요 도시의 경쟁력을 평가하고 있는데, 고급 호텔의 객실 수와 호텔 수는 ‘문화 교류’ 분야를 평가하는 세부 지표 중 하나이다.

셋째, 호텔은 그것이 입지한 도시는 물론 해당 국가의 이미지나 브랜드를 창출하기도 한다. 기능적 특성상 호텔은 현지 지역주민 보다는 이방인이나 외지인의 이용이 상대적으로 많은 곳이다. 말하자면 호텔은 단기간에 외부적 시선을 향하여 강한 인상을 남길 공산이 높은 공간이다. 유명 호텔이나 고급 호텔이 도시의 얼굴이자 간판이 되는 경우가 많은 것은 이 때문이다. 세계 굴지의 프랜차이즈 호텔들과 그 나라의 대표적 토종 호텔은 세계도시로서의 위상을 상징할 뿐 아니라 더 나아가 국력과 국부(國富)를 표상하기도 한다(쇼지, 2008 참고).

넷째, 오늘날 호텔은 더 이상 관광객이나 투숙객들만 사용하는 공간이 아니다. 호텔은 외지인을 위한 숙박이라는 본래의 기능 이상으로 도시의 사회문화적 현상이나 지역주민의 일상에 점점 더 깊이 개입하는 추세다. 도시 속 호텔은 이방인이나 외부인이 단순히 스쳐가거나 잠시 머무르는 ‘섬 같은 공간’이 아니다. 대신 그것은 도시 속에서, 도시의 자연스러운 일부가 되어 가고 있다. 이런 의미에서 호텔을 ‘비-장소’(non-place)로 인식하는 통념은 더 이상 시대의 조류에 맞지 않다(Auge, 1995 참고).<sup>2)</sup>

이처럼 도시와 호텔 사이의 긴밀한 친화성을 고려하면 호텔을 ‘도시 인프라스트럭처’(urban infrastructure)(이하 ‘도시 인프라’로 약칭) 가운데 하나로 인식할 필요성이 제기된다. 그리고 도시 인프라로서 호텔이 갖는 의미와 위상은 서울처럼 대도시일수록, 세계도시일수록 보다 더 두드러진다. 호텔의 도시 인프라 기능을 논의하기 위해서는 전통적인 인프라 개념, 곧 “생산 활동을 지원하기 위해 공공 부문이 공급하는 물리적 시설”(양지청, 1994:21)이라는 주장은 재고될 필요가 있다. 오늘날 인프라는 물리적·고정적 시설만을 의미하는 것이 아니며, 공공부문이 배타적으로 공급하는 것도 아니다. 또한 그것의 기능은 생산활동과 자본축적에 국한되지도 않는다.

---

2) Auge(1995)는 관계, 역사성, 정체성 등이 상실된 공항, 대형 쇼핑몰, 멀티플렉스 영화관 등의 장소를 ‘비-장소’(non-place)라고 일컬었다. 비-장소는 ‘장소가 없는 곳’이 아니라 ‘전통적인 장소가 아닌 곳’으로서 표지나 화면 등과 같은 비인간적 매개물에 의해 인간과 공간의 관계가 형성되기 때문에 ‘인간적인 장소’가 될 수 없다고 설명한다.



이 연구의 출발은 호텔을 도시 인프라 가운데 하나로 전제하는 것이다. 그 근거는 다음과 같다. 첫째, 호텔은 도시의 공간생산 및 공간가치 증대에 영향을 미친다. 전통적으로 도심에 위치하던 호텔은 도시 외곽으로 진출하면서 신도시 개발을 선도하기도 하며, 기존 도심의 재생이나 재개발을 실현하는 수단이 되기도 한다. 둘째, 호텔은 민간사업 영역이면서도 공공 부문에 의한 계획적 관리와 정책적 규제 대상이 되는 경우가 많다. 이는 호텔이 규모나 성격의 측면에서 도시 공간에 미치는 영향력과 파급력이 상대적으로 크기 때문이다.

셋째, 호텔의 사업 영역은 단순한 숙박·관광업 이상으로 도시 생활 전반으로 확산되고 있다. 오늘날 ‘도시 속의 도시’(City within a City)로서의 호텔은 비즈니스, 레저, 문화, 교육, 복지, 의료 등에 이르기까지 그것의 기능을 확대 혹은 다변화하고 있다(Katz, 1999:137; McNeill, 2008). 넷째, 최근 들어 전 세계적으로 호텔은 도시경제 발전을 위한 전략으로 크게 각광받고 있다. 호텔은 관광을 통해 고부가가치를 창출할 뿐 아니라 도시 단위의 브랜드 가치향상 및 경쟁력 강화를 위한 미래 산업으로서 주목받고 있다.

지금까지 국내외적으로 호텔과 도시를 직접적으로 연계한 연구는 거의 없었다. 그동안 호텔에 대한 국내 연구는 주로 호텔의 수익성이나 경영 효율성, 마케팅, 고용 시장 등과 관련된 것으로 호텔경영학과 호텔관광학 분야에 집중되어 왔다. 국외의 경우, 호텔 건축의 도시적 의미나 호텔 공간이나 이용 행태에 내재된 사회계급적 측면을 다룬 연구가 있기는 하지만, 대부분은 근대 초기의 구미 지역을 대상으로 하고 있다(Berger, 2005; Davidson, 2005; Dolkart, 2005; Sandoval-Strausz, 2008; Sherman, 2007).

도시와 호텔을 연계한 최근의 연구로서 가장 눈에 띄는 것은 줄레조(2007)의 것이다. 줄레조의 연구는 도시지리학, 도시사회학, 도시계획학의 관점에서 호텔을 접근했다는 점에서 의의가 결코 적지 않다. 하지만 이는 프랑스 지리학자로서 동아시아 고급 호텔의 독특한 위상과 기능에 주목한 국가 간 비교연구이다. 또한 줄레조의 연구는 호텔이 도시 중산층의 사교 장소로

기능하는 측면을 주로 다루고 있다. 줄레조의 연구가 호텔에 대한 계급적 접근이라면 이 논문은 상대적으로 호텔에 대한 도시적 접근에 해당한다.

## 2. 연구목적

이 연구의 목적은 다음과 같다. 우선 호텔을 도시 인프라로 인식하기 위해 인프라 및 도시 인프라에 대한 이론화 작업을 시도한다. 그동안 도시연구나 도시계획 분야에 있어서 도시 인프라는 주로 공공 영역에서 공급하는 철도, 도로, 항만, 상하수도 등 물리적 구조물 차원에서 논의되어 왔다. 호텔을 단순한 숙박·관광 공간이 아닌 도시 인프라 가운데 하나로 재인식하기 위해서는 도시 인프라의 개념, 범위, 형태, 기능 등을 이론적으로 구성할 필요가 있을 것이다.

이 연구의 핵심 목적은 호텔의 도시 인프라 기능을 서울을 대상으로 분석하는 것이다. 서울의 호텔 역사는 구한말이나 일제 시대까지 거슬러가지만, 본 연구는 서울에서 도시계획과 호텔산업이 본격적으로 출발한 1960년대 이후를 다룰 것이다. 이 논문의 분석 시기는 크게 세 가지이다. 1960~70년대 고도 경제성장 시기, 1980~90년대 강남의 탄생 시기, 그리고 2000년대 이후 세계화·지방화 시기가 바로 그것이다.

1960~70년대 고도 경제성장 시기는 수도 서울이 급속한 인구팽창을 경험하면서 동시에 국가주도 경제성장의 공간적 거점으로 육성되는 무렵을 의미하며, 1980~90년대 강남의 탄생 시기는 서울의 공간이 한강 이남으로 확장되면서 강남이 서울의 새로운 중심으로 부상하던 때를 의미한다. 세계화·지방화 시기는 2000년대를 전후하여 한편으로는 세계화가 문명사적 대세가 되면서 서울이 세계도시의 위상을 추구하게 되고, 다른 한편으로는 지방자치제 실시를 전후하여 서울의 공간계획이 중앙정부에서 지자체로 이동하는 추

세를 두드러지는 시기이다.

이 논문에서는 이들 세 시기 동안 서울의 호텔은 공간적으로 어떻게 분포되어 왔으며 도시 인프라로서 호텔의 주요 기능은 각각 무엇이었는지를 비교·분석하고자 한다. 덧붙여 1960년대 이후 2000년대까지 서울에서 호텔의 도시 인프라 기능이 역사적으로 어떻게 전환되고 진화되어 왔는지를 고찰함으로써 도시 인프라로서 서울의 호텔이 갖고 있는 한국적 특수성과 세계적 보편성을 발견하고자 한다.

이 연구의 또 다른 목적은 다양한 도시 인프라 가운데 호텔이 갖고 있는 차별적 특성을 파악하는 것이다. 다른 종류의 도시 인프라와 비교하여 도시 인프라로서의 호텔은 어떤 공통점과 차이점을 갖고 있는지를 살펴보고자 하는 것이다. 서울 시내 호텔의 부단한 성장과 변신 및 영역 확대 추이를 감안할 때 호텔이 도시계획, 도시경제, 도시개발, 도시재생, 도시경관 등에 대해 차지하는 도시 정책적 함의와 중요성은 아무리 강조해도 지나칠 수 없기 때문이다.

## 제2절. 연구대상 및 연구방법

### 1. 연구대상

이 연구는 1960년대 이후 서울시 호텔과 도시계획을 연구대상으로 한다. 1960년대는 우리나라가 전후 혼란을 딛고 국가주도 산업화를 시작한 시점 이면서 동시에 급속한 도시화에 따라 도시계획이 본격적으로 도입되는 시기이다. 서울 최초의 근대적 도시계획은 1936년 수립된 ‘경성시가지계획’이라고 할 수 있지만, 1962년 도시계획법과 건축법 제정, 1966년 도시기본계획의 수립 등 현대적 의미에서 서울 도시계획의 출발은 1960년대로 보는 것이 일반적이다(최상철, 2001).

도시계획의 본격적 시행과 더불어 호텔산업에 대한 국가의 관심이 획기적으로 증대하는 것 또한 1960년대 이후의 일이다. 이것의 배경은 관광환경 기반의 조성이었다. 1961년 한국 최초의 관광법인 관광사업진흥법 제정, 1962년 국제관광공사 설립, 1962년 관광호텔 등록제 실시 등 관광업과 더불어 호텔업에 대한 법제도적 기틀도 마련되기 시작하였다(인태정, 2007).

한편, 우리나라 호텔업은 문화체육부가 관할하고 관광진흥법에 의해 관리되고 있으며, 관광호텔업, 수상관광호텔업, 한국전통호텔업, 가족호텔업, 호스텔업, 소형호텔업, 의료관광호텔업으로 구분된다(관광진흥법 제3조 및 시행령 제2조).<sup>3)</sup> 이 중 관광호텔은 시설 규모 및 서비스 수준에 따라 5개 등급(특1급, 특2급, 1급, 2급, 3급)으로 세분되어 관리되고 있다.<sup>4)</sup> 우리나라는 1970년부터 관광호텔을 등급화하여 관리하기 시작하였고, 1971년 관광사

---

3) 우리나라 숙박시설은 등록 및 관할 부처에 따라 숙박업과 관광숙박업으로 이원화되어 있다. 보건복지부가 관할하고 공중위생관리법에 의해 관리되는 숙박업은 일반숙박업, 생활숙박업이 있으며(공중위생관리법 제2조), 문화체육관광부가 관할하고 관광진흥법에 의해 설립되는 관광숙박업은 호텔업과 휴양콘도미니엄으로 구분된다(관광진흥법 제3조).

4) 호텔업의 등급 결정 및 평가는 시설 영역(현관, 로비, 복도, 객실, 식당 및 주방부문 등), 서비스 영역(소비자 만족도), 부가 영역(건축 및 설비, 주차시설, 전기 및 통신 등) 부분으로 구성된다(관광진흥법 제19조 및 시행령 22조).

업진흥법 상에 ‘호텔업 등급제’를 공식적으로 도입하여 5등급제를 확립하였다. 1976년에는 4등급제로 개정되나 1988년 다시 5등급제로 변경되면서 2015년까지 유지되고 있다.<sup>5)</sup>

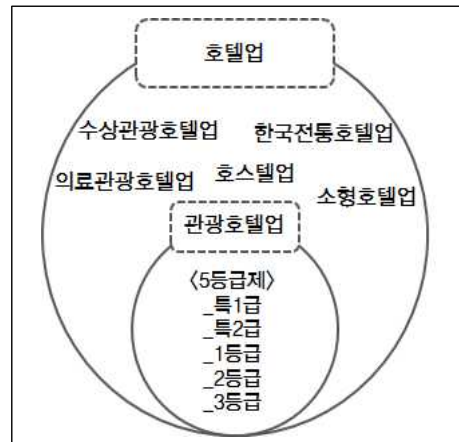


그림 1. 호텔업의 법적 구분

본 연구에서 다루는 호텔은 기본적으로 관광호텔 중 특급호텔(특1급+특2급)로 한정한다. 특급호텔은 일정 규모 혹은 일정 정도 이상의 시설과 서비스를 갖춘 호텔로서 대내외적으로 가장 중요한 숙박 시설일 뿐 아니라 도시구조나 도시경제 등 도시에 미치는 파급력이나 영향력이 가장 뚜렷하기 때문이다. 또한 이러한 이유에서 여러 종류의 호텔 가운데 도시계획 및 정책의 주된 대상이 되어왔던 것도 바로 특급호텔이다. 그러나 호텔업 등급제가 1970대 들어 시행되었다는 점에서 1960년대는 서울시 등록호텔을 중심으로 살펴볼 것이며, 등급제가 실시된 이후인 1970년대부터 특급호텔을 분석 대상으로 한다.

<등록제 실시>		<등급제 실시>			
1962	1970	1971	1976	1988	2015
	3등급제	5등급제	4등급제	5등급제	5성급제
관광	1등급	특급	특급	특1급	5성
일반	2등급	1등급	1등급	특2급	4성
	3등급	2등급	2등급	1등급	3성
		3등급	3등급	2등급	2성
		4등급		3등급	1성

그림 2. 연구대상

5) 2015년 1월부터는 5성 체제로 개편되었으나 2015년에 한해 한시적으로 5등급제와 병행하여 운영 중이다. 호텔 등급의 표지는 5등급제에서는 ‘무궁화’로, 5성급제에서는 ‘별’로 한다.

## 2. 연구방법

본 연구의 연구방법은 문헌연구 및 분석(literature review & analysis), 심층인터뷰(in-depth interview) 및 관찰(observation)로 구성된다. 첫째는 문헌연구 및 분석이다. 우선 서울시 도시계획과 관련해서 각종 단행본, 간행물, 보고서 등을 적극 활용하였다. 서울시 도시 개발의 흐름과 특성, 도시 형성 과정과 도시 조직의 변화 등에 관한 내용을 정리하기 위하여 서울시 도시기본(관리)계획, 지구단위계획 등 관련 계획(안), 정책 보고서, 통계자료 등의 공공 간행물과 도시사 및 도시계획 관련 단행본들을 검토하였다. 호텔 관련해서는 서울시내 호텔 관련 정책 및 제도, 호텔업 동향 등을 파악하기 위하여 호텔 자체에서 발간하는 홍보 책자 및 자료, 문화체육관광부와 한국관광호텔업협회에서 발간하는 통계 및 보고서 등을 활용하였다.

또한 1차 자료로서 중앙도시계획 회의록(1961년~1990년)과 서울시 도시계획위원회 회의록(1963년~2015년)을 검토하였다. 이는 호텔에 대한 도시계획적 해석과 시각이 역사적으로 어떻게 변화해왔는지를 파악하기 위한 작업이었다. 도시계획 회의록은 비공개 자료로서 국가기록원 기록물 열람 신청과 서울시 정보공개청구를 통해 이루어졌다.

과거 신문이나 잡지의 기사도 연구의 중요한 토대가 되었다. 연구의 시간적 범위가 1960년대까지 거슬러 올라간다는 점에서 이들은 과거 도시계획과 호텔에 대한 이슈들을 정리하는데 핵심 자료가 되었다. 일간지의 경우, 경향, 동아, 조선, 한겨레 등 주요 신문사 기사를 검토하였으며, 종합시사지(샘이 깊은 물, 신동아, 월간조선), 여성종합교양지(여원, 여성동아) 등도 당대 세태를 읽을 수 있다는 점에서 연구 자료에 포함하였다. 또한 호텔 업계의 주요 이슈, 행사, 마케팅 전략 등 업계 동향을 파악하기 위해서 1991년부터 발간된 국내 최초의 호텔 잡지 <호텔 & 레스토랑>을 검토하였다.

두 번째 연구방법은 심층 인터뷰 및 관찰이다. 이는 기존 문헌연구를 통해 발견한 사실을 재확인하거나 수정 및 보완할 수 있을 뿐 아니라 문헌에

서는 발견하지 못한 부분들을 파악하는데 효과적이었다. 심층 인터뷰는 크게 두 가지 목적으로 진행되었다. 우선 호텔 이용자(피트니스 회원권 및 멤버십 소유자), 호텔 종사자, 호텔 회원권 거래소 관계자 등을 대상으로 호텔의 사회문화적 기능과 역할에 대한 부분을 확인하였다. 또한 호텔업계 및 학계의 전문가 인터뷰를 통하여 최근 급변하고 있는 호텔업에 대해 객관적인 해석과 평가를 내리고자 하였다. 인터뷰 시간은 1인당 평균 2시간 정도 소요되었으며, 자유롭게 질의 응답하였다. 관찰의 경우, 호텔 레스토랑, 커피숍, 사우나 등에 드나들면서 호텔의 내부세계를 직접 확인하였다.

표 1. 연구방법

연구방법	자료 종류
문헌연구 및 분석 (Literature review & Analysis)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 도시사 및 도시계획 관련 단행본 및 공공 간행물</li> <li>· 호텔 관련 단행본 및 보고서</li> <li>· 호텔 홍보책자 및 업계 자료</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 중앙도시계획위원회 회의록(1961년~1990년)</li> <li>· 서울시도시계획위원회 회의록(1963년~2015년)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 일간지(경향, 동아, 조선, 한겨레 등)</li> <li>· 종합시사지(샘이 깊은 물, 신동아, 월간조선)</li> <li>· 여성종합교양지(여원, 여성동아)</li> <li>· 호텔 관련 잡지(호텔&amp;레스토랑)</li> </ul>
심층 인터뷰 및 참여관찰 (In-depth interview, Observation)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 호텔 이용자(피트니스 회원권 및 멤버십 소유자)</li> <li>· 호텔 회원권거래소 종사자</li> <li>· 호텔학 전공 교수</li> <li>· 호텔 디벨로퍼</li> <li>· 호텔리어</li> </ul>

표 2. 심층 인터뷰 대상

이름	성별 및 연령	직업	일시	특성
이**	여 (68세)	주부	2014.09.26. 2015.02.01.	· 1985년부터 서초구 방배동에 거주 · 1995년부터 현재까지 강남구 논현동 I호텔 멤버십 소유
박**	남 (63세)	개인사업	2014.10.02. 2015.01.14.	· 1983년부터 강남구 압구정동 거주 · 1990년부터 2005년까지 강남구 삼성동 G호텔 피트니스 회원권 소유
장**	여 (61세)	주부	2015.02.10.	· 1986년부터 서초구 반포동 거주 · 1990년~2000년까지 강남구 삼성동 G호텔 피트니스 회원권 소유 · 2000년부터 서초구 반포동 J호텔 피트니스 회원권 소유
김**	여 (62세)	주부	2015.02.27.	· 1992년부터 강남구 청담동 거주 · 1988년부터 현재까지 삼성동 G호텔 피트니스 회원권 소유
박**	남 (50대)	회원권 거래소 딜러	2014.10.01.	· 2003년부터 A회원권 거래소 근무
조**	남 (52세)	교수	2015.12.22.	· H대학교 관광학부 교수
손**	남 (57세)	도어맨	2014.11.21.	· 1984년부터 논현동 R호텔(구 N호텔) 도어맨으로 근무
서**	여 (49세)	호텔리어	2015.12.22.	· 1997년부터 2015년 현재까지 한남동 G호텔 근무(객실부, 판촉부)
이**	여 (39세)	호텔리어	2014.09.06	· 2005년부터 2015년 현재까지 삼성동 P호텔 근무(판촉부)
정**	남 (50대)	호텔 디벨로퍼	2015.12.08.	· M투어 리츠 대표이사



## 제2장. 이론적 구성과 분석틀

본 장에서는 호텔을 도시 인프라 가운데 하나로 재인식하기 위하여 인프라 및 도시 인프라에 대한 이론화 작업을 시도한다. 도시 인프라의 개념, 범위, 종류, 기능과 효과 등을 이론적으로 재구성하고 도시 인프라로서의 호텔이 갖는 기능과 속성을 도출한다. 이를 바탕으로 연구의 분석틀을 제시한다.

### 제1절. 도시와 인프라

#### 1. 인프라의 개념과 범위

‘기반시설’을 뜻하는 ‘인프라스트럭처’(infrastructure)는(이하 ‘인프라’로 약칭) 라틴어로 ‘하부’ 내지 ‘기반’이란 뜻을 지닌 ‘인프라’(infra)와 ‘구조’ 혹은 ‘건조물’을 의미하는 ‘스트루ktura’(structura)가 합쳐진 것이다. 이 개념은 근대 도시계획이 본격화되던 1875년 프랑스에서 “건물 혹은 토목공사의 기초”라는 의미로 사용되기 시작하였다(Konvitz, 1985:131). 그러다가 제2차 세계대전 때에는 베이스캠프, 활주로, 항만 등을 뜻하는 군사적 용어로 쓰이기도 하였다(Ahmed & Donovan, 1992; Perry, 1995:6).

인프라가 정책적 관심 내지 학문적 대상이 된 것은 20세기 중반 이후의 일이다. 제2차 대전 이후 신고전주의 경제학자들에 의해 그것의 의미가 보다 확대·발전하게 된 것이다. 이들은 생산활동에 직접적으로 투입되는 직접자본과 대비하여, 생산활동을 ‘전반적으로’ 혹은 ‘간접적으로’ 지원한다는 의미에 초점을 두어 ‘사회간접자본’(SOC: Social Overhead Capital)이란 용어를 보다 선호하였다(Seely, 1993:20; Youngson, 1967).

일반적으로 인프라는 ‘민간의 생산활동을 지원하는 공공재 중 자본의 성격을 지니는 것’(public capital)을 의미한다(변창흠, 2000; Musgrave & Musgrave, 1984:84; Samuelson, 1954). 도로, 철도, 항만, 상하수도 등과 같이 민간의 생산활동을 위해 꼭 필요하기는 하지만 그것이 지닌 비경합성(nonrivalness)과 비배제성(nonexcludability)때문에 시장원리를 통해서는 효율적으로 제공될 수 없는 것이다. 비경합성(nonrivalness)은 한 개인이 소비에 참여하더라도 다른 사람들이 얻는 편익이 감소하지 않는다는 것을 의미하며, 비배제성(nonexcludability)은 특정의 사람들을 재화의 소비에서 배제할 수 없음을 의미한다.

그러나 사회가 발전하고 기술이 발달하면서 이러한 방식으로 인프라의 개념을 규정하는 데에는 몇 가지 한계가 노정되었다(변창흠, 2000; 양지청, 1994). 첫째는 반드시 ‘생산활동’에 지원하는 자본으로 한정해야하는가의 문제이다. 경제활동을 생산활동과 노동력 재생산 활동으로 구분한다고 할 때, 후자를 담당하는 자본도 결국에는 자본축적을 지원한다는 점에서 인프라로 간주되어야 한다는 것이다.

둘째는 비경합성과 비배제성이라는 인프라의 본래적 속성이 극복되고 있다는 점이다. 기술 진보와 정보통신 발달 등 사회 조건의 변화함 따라 인프라가 제공하는 공공 서비스의 소비량을 측정하거나 이와 관련된 소요비용을 측정하는 것이 점차 가능해지고 있다. 곧 과거와 달리 인프라에 대해서 어느 정도의 배제와 경합이 발생하게 된 것이다(변창흠, 2000:12).

셋째는 공급주체에 있어서 과거에 비해 공공의 역할이 축소되고 민간의 역할은 보다 강조되고 있다. 물론 인프라는 방대한 투자 소요량과 긴 투자 회임기간으로 인해 그것의 건설이나 관리에 있어 국가의 역할은 여전히 막대하다. 그러나 사회의 발전으로 인프라의 배제성과 경합성이 증가하면서 민간에 의해 공급되거나 관리되는 시장재로서 성격이 강화되고 있음을 간과할 수는 없다(Ahmed & Donovan, 1992; Frischmann, 2012:4-5).

결국 ‘생산 기능을 지원하기 위해 공공에 의해 공급되는 물리적 시설’로

정의 되었던 인프라는 이제 재개념화가 불가피해졌다(변창흠, 2000:17; 양지청, 1994:21). 학자에 따라 규정하는 인프라의 유형과 범위가 상이한 것도 이 때문이다. 우선 공급 주체에 따른 정의는 더 이상 무의미한 것이 되었다. 국가의 역할이 축소되고 시장의 힘이 점점 커지면서 민영화, 탈공공화, 관민합작의 이름으로 민간이 직접 관할하는 경우가 허다하기 때문이다(변창흠, 2000:18).

둘째, 형태에 있어서는 물리적 하부구조 뿐 아니라 법제도, 보건, 치안, 교육, 정보통신, 미디어 등과 같이 비물리적 자원도 포함하는 영역으로 확대되고 있다(Herman & Ausubel, 1988:1; Edwards, 2003:188). 근래에는 지식의 원천으로서 인간 그리고 인간 생활과 경제의 기초 환경을 제공하는 자연까지도 인프라의 범주에 넣기도 한다(Carse, 2012; Simone, 2004).

마지막으로 오늘날 인프라는 생산활동 뿐 아니라 노동력 재생산활동에 필요한 영역까지도 포함하는 추세다. 공연장, 미술관, 갤러리 등 문화시설 뿐 아니라 카페, 바, 레스토랑, 쇼핑몰 등 상업시설 등도 사람과 상품의 자유로운 순환을 돕고 도시민의 새로운 라이프스타일 창출한다는 점에서 일종의 기반시설로 인식되는 것이다(Bell, 2007; Bryson, 2007; Lashley, 2000; Lantham, 2003).

이렇게 인프라의 범위가 날로 확장되어가면서, 인프라는 사회적 인프라(Social infrastructure), 경제적 인프라(Economic infrastructure), 물리적 인프라(Physical infrastructure), 문화적 인프라(Cultural infrastructure) 등 그것의 특정 속성이나 성질을 강조하거나 설명하는 이름들이 붙여지기 시작하였고(Ahmed & Donovan, 1992), 심지어 ‘중요한 것, 널리 공유되는 것, 인간이 만든 것’이면 무엇이든 인프라로 일컬어지기에 이르렀다(Edwards, 2003:187).

그러나 인프라 개념을 무한히 확대하는 것에도 문제는 있다. 그것의 경계가 불분명해지면서 그것의 본질과 영역이 지나치게 희석되어버린 것이다. 따라서 본 논문에서는 ‘생산 기능을 지원하기 위해 공공에 의해 공급되는 물리

적 시설’이라는 협의의 인프라 개념에서 벗어나면서도 다음 네 가지가 인프라의 기본 요건으로 고려되어야 한다고 본다. 어느 정도의 물질성(materialness), 어느 정도의 자본성(capitalness), 어느 정도의 공공성(publicness), 어느 정도의 규모성(lumpiness)이 바로 그것이다(Biehl, 1986; Youngsan, 1967 참고).

## 2. 인프라의 진화와 도시

도시는 인구와 산업의 중심, 행정 및 통치의 거점, 문화적 용기(container)로서 인프라와 특히 높은 친화력을 보인다. 도시는 자연적으로 발생한 것이 아니라 인간에 의해 발명된 인공적 공간이다. 그리고 인간은 이 과정에서 끊임없이 인프라를 설계, 건설, 관리함으로써 도시 문명의 산물을 저장하고 전달하며, 응축하고 축적해왔다(Graham, 2010). 이러한 의미에서 도시는 다양한 인프라의 ‘총체’이며 가장 밀도 높은 인프라의 ‘표상’이다(Herman & Ausubel, 1988:1).

도시 없는 인프라는 있어도 인프라 없는 도시는 없다. 곧 도시의 역사는 곧 ‘인프라의 역사’라고 해도 과언이 아니다. 로마 시대에 도로, 수도, 다리, 국방, 치안, 의료 등 유무형의 인프라는 ‘팍스 로마나’(Pax Romana)의 기반이 되었다(시오노 나나미, 2002)<sup>6)</sup>. 중세 시대 도시에 있어서 핵심 인프라는 단연 성(城)이었다. 성곽도시 혹은 성채도시는 중세 유럽에서 황금기를 맞는데 이 때 성곽은 도시 부르주아의 거점이자 요새(要塞)이며, 랜드마크였다(브로텔, 1995 참고).

중세의 종말과 함께 근대 국가의 형성 과정에서 도시는 변화와 발전을

---

6) 시오 나나미가 ‘인프라의 아버지’로 명명하기도 한 로마 시대에는 이러한 도시기반시설물을 몰레스 네케사리에(moles necessarie)로 불렀다. 이는 “사람이 사람다운 생활을 하기 위해 필요한 대사업”을 의미했다(시오노 나나미, 2002).

위한 새로운 전기를 맞게 되었다. 우선 급속한 인구집중과 자본축적에 따라 도시의 규모와 밀도가 크게 증가하였다. 이제 더 이상 기존의 성벽도시로는 효율적인 도시 관리가 이루어질 수 없는 상태가 된 것이다. 경제적인 차원에서 성곽은 자본주의의 발전과 확산을 방해하는 구조물이 되었다. 자본가 계급이 원하는 것은 자본과 물자 그리고 인구와 공기의 활발하고도 효율적인 ‘순환’(circulation)이었기 때문이다(푸코, 2011:31-88).<sup>7)</sup>

푸코는 근대 국가가 기존의 통치 질서에 대한 위기에 대응하는 방식을 ‘통치’ 혹은 ‘통치성’(governmentality)이란 개념을 통해 설명한다. 푸코는 인간의 사고나 행동을 내면적으로 규율화 하는 미시적 방식의 권력행사에 주목하였다. 근대 국가의 소위 내치(內治, police) 개념은 이것으로부터 나왔다. 그리고 공간계획과 공간관리는 내치의 적극적인 수단 중 하나였다. 도시계획의 목표는 자본축적(accumulation of capital)과 인간축적(accumulation of man) 두 가지였던 것이다(푸코, 1994:317-329; 푸코, 2011)<sup>8)</sup> 이 목표를 달성하기 위해서 근대 도시에는 각종 ‘장치’(dispositif)가 발명되고 등장하였다. 이때 장치란 “담론, 법, 규정, 행정적·과학적 인표, 제도, 건축 등 담론적·비담론적 실천의 총체” 등을 의미한다(푸코, 2011:547).

산업화와 함께 등장한 철도, 도로, 통신, 항공 등은 자본과 자원의 이동과 흐름을 촉진하는 대표적인 순환 ‘장치’로서 기능하였다(Graham, 2010:1; Kostof, 1992:305). 기본적으로 인프라는 ‘사물’(thing)이지만 동시에 이들 사이의 순환과 유통을 촉진하는 ‘관계’(relation)이기 때문이다(Larkin, 2013:329). 근대 계몽주의 계획가들에게 도시 계획의 목적은 도시를 “건강한 신체와 같이 기능하도록, 즉 흐름이 자유롭게 진행될 수 있도록” 만드는 것이었으며(Sennett, 1994:263-264), 각종 인프라는 이를 지원하는 효율적인 수

7) 공기의 순환 문제는 성곽의 경우 사람의 밀집에 따른 독기의 심화가 병의 확산을 초래하여 노동력 재생산에 불리하다는 의미에서다.

8) 실제 ‘통치하다’는 말은 ‘먼저 이끌다’, ‘전진하다’, ‘스스로 통로, 도로를 따라 전진하다’ 등의 뜻으로 공간적 의미를 내포하고 있다(푸코, 2011:175). 한편, 통치의 목적으로서 ‘인간축적’(accumulation of man)란 인간의 내면적 규율화를 통해 근대국가와 자본주의가 요구하는 근면하고 성실한 시민, 유순한 노동자를 만드는 것을 의미한다.

단이었던 것이다. 일례로 오스망(Haussmann) 남작이 실시한 파리 도시개조 사업의 숨은 의도는 다른 아닌 자본의 순환 촉진과 군사적 이동의 편의성에 있었다(하비, 2005).

20세기에 들어 도시화와 세계화가 가속화되면서 인프라의 중요성은 보다 증가하고 있다(Dunn, 1980; Graham, 2010:2; Pred, 1966:13-85). 이제 인프라는 비단 사람과 물자의 순환에서 머무르는 것이 아니라 지식과 정보 등 비물질적인 것들의 유통과 공급까지 담당하기에 이르렀다. 그리고 이는 물리적 시설로서 하드 인프라스트럭처(hard infrastructure) 보다는 시스템, 네트워크 같은 소프트 인프라스트럭처(soft infrastructure)의 발달로 가능해졌다. 특히 거리와 스케일을 넘나드는 컴퓨터 네트워크 인프라는 메트로폴리스의 형성과 글로벌 경제체제의 확장에 있어서 중추적인 역할을 수행하고 있다(Tarr & Dupuy, 1988). E-topia, Ciber city, U-city 등은 바로 이러한 디지털 인프라에 기초하여 이상적 도시를 건설하고자 하는 논의들이다(Mitchell, 1999; Wheeler et al., 2000).

### 3. 도시 인프라의 기능과 효과

도시에서 인프라가 갖고 있는 기능이나 효과는 다차원적이다. 그것은 직접적이고 가시적으로 드러나기도 하지만, 간접적이고 비가시적인 방식으로 작용하기도 한다. 또한 그것은 장기적이거나 광역적인 범위에서 나타날 수도 있지만, 단기적이거나 국지적인 규모에 머무르는 경우도 있다. 이렇게 인프라는 다양한 방식으로 도시 공간 속에 깊숙이 각인되어 있을 뿐 아니라 도시민의 경제적·사회적·문화적 삶과도 밀접히 연관되어있다(Graham, 2010).

인프라의 기능과 효과 중 첫째는 경제적 차원에서이다. 이는 ‘생산활동의 지원’이라는 인프라의 본래적 개념과 가장 가까운 것으로서 인프라는 해당

지역의 경제적 역량을 향상시키는데 기여한다. 인프라는 “생산, 유통, 거래, 소비를 위한 물질적, 물리적 하부구조(material physical infrastructure)”로서 시간에 의한 공간의 축소나 절멸의 촉진, 그리고 이를 통한 자본축적을 지원하기 때문이다(하비, 1994; Harvey, 1978:113).

국가 단위에서 인프라의 발전과 국력(國力)은 대체로 비례한다고 알려져 있다. 경제학자들의 오랜 관심도 바로 국가의 경제발전과 인프라 건설 간의 상관성 연구였다(Ahmed & Donovan, 1992; Frsichmann, 2012:10). 국가의 인프라 투자는 생산활동의 효율을 제고하며, 투자의 확대 요인을 제공할 뿐 아니라 물가의 조절을 통하여 국가 전체의 경제성장을 견인한다(양지칭, 1994:92-93).<sup>9)</sup> 인프라의 자본축적 기능은 도시 단위에서도 유효하다. 도시 인프라의 투자는 도시 개발을 유도하며, 타 도시 및 지역과의 연계성을 향상시킴으로써 도시 경쟁력을 강화한다. 또한 새로운 일자리를 창출하여 도시 경제의 활성화를 도모하기도 한다.

둘째는 정치적 차원이다. 인프라는 통치의 효율성을 높인다. 근대 국가의 핵심적 특징은 통치의 대상이 되는 사회와 자연, 그리고 인간을 단순화함으로써 이들에 대한 가독성(legibility)을 획기적으로 증대시키는 것인데, 그것의 핵심적 수단은 공간적 인프라 구축이었다(스콧, 2010:99-105). 이른바 ‘국가처럼 읽기’(seeing like a state) 논리에 따라 도시 공간을 단순하고 반복적인 기하학적 방식으로 계획하고 관리하는데 있어 인프라의 역할은 결정적이었다(스콧, 2010:99-105).<sup>10)</sup>

---

9) 대표적으로 2차 세계대전 이후 미국의 패권은 주간(州間, interstate) 고속도로 완공과 무관하지 않다. 이는 “세계사를 통틀어 평화기에 추진된 최대의 공공사업”(Kay, 1998)로서 국가 경제성장과 사회통합의 기반으로 작용하였다.

10) 일례로 들뢰즈·가타리(2003)는 근대국가를 ‘도로 건설자’로 규정하였는데, 그 이유는 국가의 도로 건설은 정해진 공간으로만 이동하도록 하며, 이동의 방향을 조절하고, 속도를 통제하기 위함이라는 것이다(들뢰즈·가타리, 2003:742). 오스망(Haussmann) 남작이 파리 대개조 사업에서 대로를 만든 목적도 부분적으로는 혁명을 피하는 세력의 내부반란을 진압하기 위해서였다(스콧, 2010:108; Mumford, 1961:369-370). 외부의 적이든, 내부의 적이든 이를 물리치기 위해 근대 국가는 기동력을 제공하는 도로의 발전을 필요로 했던 것이다. 이러한 점에서 최초의 근대적 도시계획은 공간계획이면서 동시에 사회계획이었다(전상인, 2007).

현대 도시의 메트로폴리스화는 인프라의 통치 기능을 한층 강화한다. 메트로폴리스의 탄생은 보건, 교육, 치안, 도로 등 행정적·기술적 인프라의 확장으로 가능했다. 그리고 이것들은 인구의 조절과 관리 그리고 배치를 효율화하는 ‘대도시 장치’로 기능해왔다(임동근, 2009; 임동근·김중배, 2015). 대도시의 핵심 인프라 중 하나인 지하철의 경우, 언제부턴가 그것은 단순한 이동 공간으로 그치는 것이 아니라 도시 공간을 특정한 모습으로 배열하는 미디어 도구 내지 커뮤니케이션 수단으로 자리하고 있다(전규찬, 2010). 지하철은 ‘공간의 생산’을 주도하기도 하지만 인구의 재배치 및 효율적 관리를 가능하게 만들기도 한다.

셋째, 인프라의 기능과 효과는 도시형태(urban form)나 도시경관(urban landscape)의 차원에서도 발견된다. 우선 인프라는 도시형태를 규정하는 핵심 요소이다. 19세기 후반까지 인프라는 도로 포장이나 상하수도, 가로등 설치 등 기존 도시 구조에 단순히 장착되는 것에 불과하였다. 그러나 인구가 급증하고 자동차가 등장하면서 도시는 보다 거대하고 견고한 인프라를 건설하게 되었고, 이들이 도시조직에 미치는 영향력은 이전 시대에 비해 한층 강력해졌다(Konvitz, 1985:133). 인프라는 이제 건축물, 필지, 블록, 토지이용 등과 함께 도시형태를 구성하는 요체인 것이다(Conzen, 1960; Graham & Marvin, 2001).<sup>11)</sup>

인공 건조물로서의 인프라는 도시형태와 더불어 도시경관에도 개입한다. 특히 거대한 규모로 존재하는 인프라의 경우, 도시의 랜드마크로서 도시의 번영과 발전의 표지(標識)이기도 하다. 때문에 사회주의 도시에서 인프라는 정치적 이데올로기의 징표로서 더욱 화려하고 웅장하게 건설되기도 한다(Humphrey, 2005; Larkin, 2013:336; Todorov, 1994:10). 이 때 인프라는 실용적, 경제적 목적보다는 시각적, 정치적 효과에 봉사하는 “미학적 구조

---

11) 선형도시, 방사형 도시, 격자형 도시 등 도시형태에 따라 도시를 구분하는 기준이 되는 것도 바로 도로, 철도 등 교통 인프라이다. 일례로 공업도시의 구체책으로 등장한 마타(Mata, Soria Y)의 선형도시(Linear City)는 간선도로를 중심으로 극장, 공공기관, 학교 등을 노선 양쪽에 두고 그 뒤편으로 주거지역을 배치한 계획도시이다(김현숙, 2006:54).



물”(aesthetic structure)로 기능하며(Todorov, 1991:363), 인프라 건설에 과도하게 집착하는 “인프라스트럭처 페티시즘”(infrastructural fetishism)을 낳기도 한다(Dalakoglou, 2010:132).<sup>12)</sup>

끝으로 인프라는 사회문화적 차원에서도 작동한다. “인간은 공간을 만들고, 공간은 다시 인간을 만든다”(홀, 2002:33)는 말은 인간은 인프라를 건설하기도 하지만 그것에 의해 지배받는 존재이기도 하다는 말과 상통한다(Frischmann, 2012). 우선 인프라를 통한 자연 정복은 시공간에 대한 인간의 통제능력 향상을 의미하였다(Edward, 2003:189; Nye, 1997). 일례로 철도의 발달은 시간의 압축과 더불어 공간의 팽창, 그리고 공간 감각의 확장을 가져왔다(Schivelbusch, 1986:37).<sup>13)</sup> 이는 시간에 대해서도 마찬가지였다. 각종 전기 관련 인프라의 발명은 노동시간의 연장을 의미했다(Edward, 2003).

또한 인프라는 사회적 행위자들의 일상을 조직하고 형성하는데 기초가 되는 하부구조이기도 하다(Perry, 1995:2). 도로, 철도, 전신망 등은 장소를 유무형으로 연결할 뿐 아니라 사람들 간 교류를 촉진시키거나 이들 사이의 만남 혹은 관계의 방식까지로 결정한다(Buchanan, 1988:33). 근래 레스토랑, 바, 쇼핑몰, 극장, 테마파크 등 소비시설이나 공연장, 미술관, 갤러리 등 문화시설이 일종의 인프라로서 주목을 받는 것도 이들이 도시민의 사회적 관계를 창출하고 노동력 재생산을 지원할 뿐 아니라 계급형성 혹은 계급분화에 영향을 미친다는 점에서이다(Bell, 2007; Lantham, 2003 참고).

---

12) 사회주의 국가가 자동차 소유는 금지하면서 대로 건설에 집중하거나 근대화 혹은 세계화와는 요원하지만 엄청난 규모의 현대적 호텔 건설에 몰두하는 것도 이와 관련된다.

13) 미국의 철도의 발전은 “상상적인 웅대한 국가공간을 창조하고 재생산하는데 필수적이었다”(어리, 2014:195).

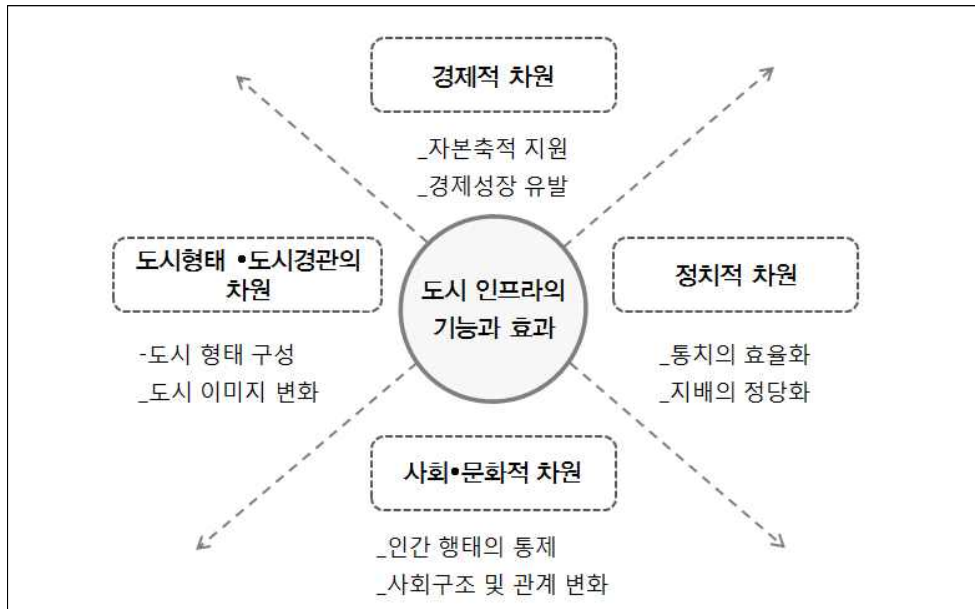


그림 3. 도시 인프라의 기능과 효과

## 제2절. 호텔과 도시 인프라

### 1. 호텔과 도시의 발전

호텔의 본 고장은 유럽으로 그 기원은 고대 그리스 로마 시대로 거슬러 올라간다. 순례자에게 숙식을 제공하던 교회나 수도원과 별도로 상인들이나 여행객들을 위한 이동식 숙박시설인 캐러밴(Caravan)이 등장한 것이다.<sup>14)</sup> 그러나 중세 시대 들어 향락 혹은 쾌락과 관계된 것들은 모두 금지되면서 여행자들을 위한 숙박업은 황폐화되는 반면, 순례 여행이 성행하면서 교회나 수도원들이 숙박 기능은 한층 강화되었다.<sup>15)</sup> 이 후 신대륙의 발견, 시민혁명, 산업혁명 등은 휴식이나 여가를 목적으로 하는 상업여행의 발달을 가져왔으며, 이는 민간 숙박업의 본격적인 성장을 동반하였다(고태규, 2003:150-151; 이정학, 2002:17-18).

‘호텔’(Hotel)이란 이름이 붙여진 최초 의 숙박시설은 17세기 영국의 페더 호텔(Feathers Hotel)로 알려진다. 당시 영국에서는 런던, 글래스고우, 에딘버러 등 주요 도시를 잇는 도로가 만들어지고 역마차(stage coach)와 우편마차(mail coach)가 이들을 연결하는 교통수단으로 등장하였는데, 페더 호텔은 이 역마차를 이용하는 승객들을 위한 숙소(Coaching House) 중 하나였다. 페더 호텔은 일종의 마차 보관소였지만, 귀족들을 주 고객으로 하는 대규모 고급 숙박시설이었다.

한편, 근대적 호텔의 시초는 19세기 초 독일의 바덴바덴에 건립된 바디쉬 호프(Badische Hof, 1807년)와 영국 플리머스의 로얄 호텔(Royal Hotel, 1811

---

14) 호텔의 어원은 ‘순례 또는 참배자를 위한 숙소’를 뜻하는 라틴어 ‘hospitale’이다. host, hospital, hostel, hospitality 등도 여기서 파생된 단어로 모두 환대(歡待)를 주고받는 행위와 관련된다.

15) 이들에게 순례는 이전과 달리 종교적 의미에서 벗어나 기분 전환을 위한 소풍, 치유, 휴가의 의미였다. 쾌락과 관계된 것들은 영혼을 타락시킨다는 의미에서 부정하고 제지되었던 사회적 분위기 속에서 순례는 중세 사람들이 일상을 벗어날 수 있는 거의 유일한 제도였다(설혜심, 2013:26-29).

년)이라고 할 수 있다. 이들은 호화로운 건축구조와 양식을 가지고 있을 뿐 아니라 당구장, 집회장, 식당, 커피룸, 무도회장 등을 갖추는 등 시설과 기능, 서비스 측면에서 이전의 호텔과는 한층 발전된 모습을 보이고 있었다(마커스, 2006:218; Pevsner, 1976:12).<sup>16)</sup>

19세기에는 소위 ‘그랜드 호텔’(Grand Hotel)로 불리는 호화로운 고급 호텔이 등장한다.<sup>17)</sup> 왕정이 공화정으로 바뀌고 귀족 세력이 점진적으로 붕괴하면서 궁전 밖의 새로운 고급 사교장으로서 화려하고 호사로운 호텔이 발전하게 된 것이다(이정학, 2002:20-21). 특히 프랑스는 파리 만국 박람회를 개최하면서 제국의 국력을 과시할 수 있는 대형 고급 호텔을 건립하게 되는데 1855년 파리 루브르그랜드호텔, 1862년 파리 그랜드호텔(Grand Hotel)등이 그것이다. 독일에서는 1876년 프랑크푸르트 Frankfurter Hof, 1887년 베를린 Kaiser Hote, 영국에서는 1889년 런던 Savoy Hotel 등이 이 무렵 건설된 대표적 고급 호텔이다.<sup>18)</sup>

반면, 미국에 들어선 최초의 호텔은 1794년 뉴욕의 시티 호텔(City Hotel)이며, 19세기 들어 보스턴 익스체인지 커피하우스(Boston Exchange Coffee House, 1809년), 볼티모어 시티호텔(The City Hotel, 1826년), 필라델피아 맨션하우스(The Mansion House, 1829년) 등 동부지역을 중심으로 고급 호텔이 성장하였다. 이들은 은행, 우체국, 양화점, 이발소 등 다양한 상업 기능을 포함하고 있었고 심지어 화폐를 제조하는 호텔도 있었다.<sup>19)</sup> 이러한 고급 호텔은 엄청난 규모로 지어져 새로운 도시 빌딩 유형으로 규정될 만큼 주변과 조화를 부조화를 이루었다. 이들은 마치 “도시에 서비스를 제공하기 위해서

---

16) 호텔은 원칙적으로 모든 사람들에게 개방되어 있었으나, 특정 공간에 접근하는 것에 대해서는 요금이 부과되었다는 점에서 이전의 커피하우스나 클럽과 동일한 방식의 배제와 차별의 원리가 적용되었다(마커스, 2006:215)

17) 오늘날 고급 호텔을 ‘그랜드 호텔’이라고 명명하는 것도 여기에서 연유한다.

18) 세자르 리츠(Cesar Ritz)는 프랑스의 호화호텔 경영을 성공적으로 이끈 인물이다. 15세부터 호텔경영을 시작한 리츠는 1899년 영국에 칼튼 호텔(Carlton Hotel)을 건립하고 1902년 Ritz Development Company를 설립하여 프랜차이즈 형태로 고급 호텔을 운영한다.

19) Hotel이란 단어는 ‘Exchange’와 동의어로 사용되기도 하였다(Brucken, 1996:209).

가 아니라 도시를 만들기 위해 지어진 것”처럼 보일 정도였다(Boorstin, 1965:142).

20세기에 들어서면서 미국 전역으로 교통이 발달하고 여행자들이 증가하면서 대중적 취향의 상용 호텔(commercial hotel)이 등장하게 되었다. 1908년 버팔로 스타틀러 호텔(Buffalo Startler Hotel)이 설립되고 인터컨티넨탈(Inter Continental), 힐튼(Hilton)등 대규모 체인 호텔의 시대가 열리는 것도 이 시기 이다. 이후 미국은 중저가 상용호텔을 중심으로 세계 호텔 시장을 선도하게 되는데, 1960년대 이미 미국에는 23,000여개의 호텔과 40,000개의 모텔, 170개의 체인이 운영되고 있었다.

반면, 아시아에서 호텔은 “서구에서 수입된 ‘도시적 실체’”로서(줄레조, 2007:16), 이들은 서구 열강의 아시아 진출 근거지인 조계지(租界地)나 할양지를 중심으로 등장하였다. 일본 최초의 호텔은 미일 수호통상조약(1858년) 체결 직후인 1860년 요코하마에 건설된 요코하마 호텔이며,<sup>20)</sup> 중국의 경우 두 차례 아편전쟁 직후인 1863년 영국의 조차지였던 텐진에 리쑤더 호텔이 최초로 들어섰다. 아시아 지역에서 호텔은 근대화의 상징이자 신흥 중산층의 사교장소로서, 서구의 생활양식과 문화가 전달되고 전파되는 주요 통로였다(쇼지, 2008; 줄레조, 2007).

세계 호텔 산업의 규모는 지속적으로 확대되어 2009년 기준 전 세계의 호텔 수는 75만 2,023개, 객실 수는 200만 3,698실에 이른다.<sup>21)</sup> 여전히 구미 지역 호텔이 압도적인 수치로 세계 호텔 산업을 주도하고 있으나, 2000년대 들면서 아시아·태평양, 중동 및 아프리카 지역의 호텔들이 호텔 산업의 후발 주자로서 새롭게 주목을 받고 있다. 특히 이들 지역은 높은 판매객실 평균요금(ADR)과 객실이용률(Occ)을 보이면서 특급 호텔을 중심으로 성장 중이다.<sup>22)</sup> 실제 2011년 한 해 동안 호텔 산업의 성장세가 가장 두드러진 지역은

---

20) 1860년 요코하마호텔(요코하마)을 시작으로 1862년 로얄 브리티시호텔(요코하마), 1863년 재팬호텔(요코하마), 앵글로색슨호텔(요코하마), 1864년 유럽호텔(요코하마), 타이쿤호텔(요코하마), 1868년 쓰키지호텔(도쿄) 등이 잇달아 문을 열었다.

21) 세계관광기구(UNTWO), <http://unwto.org>

22) 객실 이용률(Occ)=(판매가능 객실수/판매가능 객실수)×100, 판매객실 평균요금(ADR)=

홍콩, 베이징 등 동아시아권 도시와 상파울로, 멕시코 등 남아메리카 도시들이었다(문화체육관광부, 2012a:21-22).

호텔은 유럽을 시작으로 미국을 거쳐 아시아 및 아프리카에 이르기까지 전 세계 곳곳으로 확산하면서 그것의 기능 또한 확장과 진화를 거듭하였다. 전통적으로 호텔 본래의 기능은 거주지를 떠나 이동하는 사람들에게 숙박과 식사를 제공하는 것이다. 호텔에 대한 사전적 정의를 보더라도 “여행자들에게 숙박과 식사, 그 외의 서비스를 제공하는 건물 혹은 시설물”(Oxford Dictionary) 혹은 “집을 떠나 이동하는 사람들에게 일정한 대가를 받고 숙박, 식사, 음료를 제공하는 시설물”(Meldik, 2003)로 규정하고 있다.

하지만 여행이 대중화되고 이용객이 증가하면서, 오늘날 호텔은 단순 숙박시설 이상의 기능을 한다. 호텔은 숙박을 넘어 연회, 오락, 회의, 집회 등의 기능을 담당할 뿐 아니라 병원, 우편, 금융 등 공공 서비스까지도 포괄하는 추세이다. 또한 호텔을 이용하는 사람들도 과거에는 여행객이나 관광객에 한정되었다면, 이제는 지역주민이나 일반 소비자들의 이용도 빈번하다(Barth, 1994). 곧 호텔은 이제 각종 도시적 기능과 다채로운 서비스의 복합체로서 도시민 전체를 위한 ‘자족적 소우주’이다(Katz, 1999:137; McNell, 2008).

결국 현대 도시에서 호텔의 기능을 ‘여행객을 위한 숙식 제공’이라고 한정하는 것은 너무 편협하다. 이제 호텔은 비단 숙박 뿐 아니라 비즈니스, 문화, 의료, 레저, 엔터테인먼트 등의 역할까지 수행하면서 도시민의 경제적, 사회적, 문화적 활동과 보다 밀접하게 연결되고 있기 때문이다. 호텔을 도시 인프라 가운데 하나로 인식해야 할 필요성과 가능성이 발견되는 것도 바로 이 지점이다.

---

객실 매출액/판매 객실수, 가용 객실당 수입(RevPAR)=객실 이용률(Occ)×판매객실 평균요금(ADR)

## 2. 도시 인프라로서의 호텔

### 1) 경제성장 인프라

호텔은 도시 경제성장을 직·간접적으로 도모하는 도시 기반산업 중 하나이다. 첫째, 호텔은 경제적 이익 창출을 위한 직접적 수단으로서 도시 경제 활성화에 크게 기여한다.<sup>23)</sup> 호텔은 관광객을 유인하는 결정적인 요소이면서 동시에 그 자체로 관광자원으로 기능하기 때문이다. 또한 여가, 레크리에이션, 레저 등을 목적으로 하는 관광객 뿐 아니라 비즈니스, 회의 등을 위해 이동하는 수많은 경제 인구의 국가 혹은 도시 간 이동을 원활히 하는 시설로서, 글로벌 시대 도시경제 성장의 핵심 자원이다.

둘째, 호텔은 도시경제를 위한 간접적인 효과를 발생시킨다. 호텔 건립은 지역 교통 향상, 주변 상권 형성, 유동인구 증가 등을 수반하며 호텔 홍보를 위해 실시되는 다양한 마케팅은 도시 브랜드 가치 상승과도 연결된다. 이는 외부 투자자와 개발자들의 투자 증가로 이어지며 관광객 및 방문객의 증가를 가져와 결국 도시 경쟁력을 높이는 선순환 구조를 만들어낸다. 이 과정에서 많은 인력들이 투입되어 고용 유발 효과를 기대할 수도 있다.<sup>24)</sup> 이러한 연유로 관광업이 도시경제 구조의 중심을 이루고 있는 라스베이거스나 마카오에서 호텔은 도시정책 및 관리의 핵심 대상이다(Loi & Kim, 2010).

셋째, 호텔은 산업연관 효과를 통해 부가가치를 창출하기도 한다. 호텔은 단순한 숙박 및 관광 기능을 넘어서 문화, 예술, 엔터테인먼트 뿐 아니라 의료, 회의 및 전시 산업과 연계된다. 특히 MICE 산업과 높은 산업 연관 효과를 보이고 있는데, 이 때 호텔은 개최시설(Venue)이자 체류기반시설

---

23) 2009년 기준 관광숙박업의 외화 가득률은 77.4%로 전 산업 평균 73.1%, 제조업 59.5%보다 높게 나타났다(한국은행, 2011).

24) 2009년 기준 관광숙박업의 취업유발승수는 0.0249로 전체 산업 평균(0.0152), 제조업(0.0099), 서비스업(0.0187) 보다 높게 나타났으며, 부가가치 유발효과 또한 0.8699로 전체 산업 평균(0.7308), 제조업(0.5946), 서비스업(0.8343)을 상회하였다(한국은행, 2011).

(Accommodation)이며, 그 자체로 관광목적지(Destination)로 기능한다.<sup>25)</sup> 일례로 MICE 산업 강국인 싱가포르의 마리나 베이 샌즈(Marina Bay Sands)는 전 세계에서 찾아온 비즈니스맨들의 숙박, 회의, 쇼핑, 휴식 등을 수용하는 핵심 시설로서, 마리나 베이 샌즈가 개장한 2010년 한 해 싱가포르는 역대 최고의 경제 성장을 달성하였으며, 3만 300여개의 일자리도 창출한 것으로 집계되었다(문화체육관광부, 2012b:51-53).

## 2) 공간생산<sup>26)</sup> 인프라

호텔은 도시개발이나 재생 혹은 경관창출을 선도하는 공간의 생산 기능을 수행한다. 첫째, 호텔은 도시개발 혹은 도시건설의 선도 시설로 기능한다. 통상적으로 호텔은 접근성이 좋고 잠재 고객이 많은 도심이나 관광자원이 풍부한 역사지구 혹은 관광지구 등 이미 시장이 형성된 곳에 입지해 왔다(Yang et al., 2012).<sup>27)</sup> 그러나 도시의 규모가 커지고 외연적으로 확장하면서 호텔은 도심이 아닌 지가가 저렴한 도시 외곽에 들어서기 시작하였고, 이 때 호텔은 도시 구조를 이루는 요소 중 하나로서 도시건설을 이끄는 매개체로 기능한다. 특히 경제특구와 같이 새로운 도시를 건설하는 지역에서 호텔은 개발을 추동하는 기폭제이다(Bégin, 2000; Shoval & Cohen-Hattb, 2001; Oppermann et al., 1996). 숙박·업무·상업·문화 기능을 모두 갖춘 복합시설로서 공항호텔(Airport Hotel)이 공항도시(Airport City) 건설에 핵심적 역할을

25) MICE 방문객의 지출액은 일반 관광객의 1.8배에 이르며, 일반 관광객이 대부분의 시간을 외부에서 보내는 반면, 비즈니스 고객은 식사와 비즈니스 미팅을 한곳에서 해결하는 특성을 보인다(한국관광공사, 2011).

26) 공간 생산은 도시건설, 도시개발, 도시정비, 도시재생 등을 통해 도시 공간을 새로 만들거나 그것의 가치를 높이는 활동을 의미한다.

27) 호텔은 건립 시 거액의 비용이 소요되는 장치 산업일 뿐 아니라 한번 지으면 이전이 힘들다는 점에서 호텔 입지는 호텔 건설과 운영에 있어 핵심 요소이다. 또한 관광객이 호텔을 결정할 때 가장 중요한 요인으로 뽑는 것은 바로 호텔의 위치로서 호텔 입지가 호텔 수익에 미치는 영향은 매우 크다(Lewis & Chambers, 1989; Rivers et al., 1991; Ustasun & Gutierrez, 2006).



하는 것도 이와 같은 이치이다(Kasarda, 2013; McNeill, 2009).

둘째, 호텔은 도시 재개발 혹은 도시재생을 위한 전략적 도구가 된다. 호텔은 침체된 도심 지역이나 도시 기능의 재배치로 생긴 공지(vacant land) 등에 오피스, 주거, 쇼핑 등이 연계된 대규모 복합용도개발(Mixed-Use Development)의 앵커시설로 입지하여 도시 활성화에 기여하기도 한다. 일본의 캐널 시티, 롯본기 힐즈 등이 대표적 예이다.<sup>28)</sup> 또한 산업 시대 창고, 공장, 교도소 등으로 사용되던 곳이 소규모 부티크 호텔(Boutique Hotel)로 리모델링하여 재생하는 예는 비근하다. 2013년 네덜란드 남동부의 상업도시 루르몬트에 문을 연 ‘The Arrest House’는 뜻의 ‘헛 어레스트 투이스’ 호텔(Hotel Het Arresthuis)은 마약범이나 중범죄자들을 수용했던 교도소였으며,<sup>29)</sup> 토리노의 NH 링고토 테크호텔(Nh Lingotto Tech Hotel)은 과거 자동차 생산라인이 가동되었던 피아트(Fiat)공장이었다.

셋째 호텔은 현대적 도시 경관을 창출함으로써 도시 전체의 이미지를 개선하고 공간의 가치를 향상시키기도 한다. 호텔은 시대의 첨단 건축 기술과 공법을 실현함과 동시에 당대의 트렌드와 감각을 재현하는 ‘건축적 선구자’(architectural precursors)이기 때문이다(Sandoval-Strausz, 1999). 특히 급격한 도시 성장 혹은 도시화가 진행 중인 도시에서 호텔은 현대적인 도시 이미지를 구현하기 위한 정책 대상이 되기도 한다. 일례로 20세기 초반 상하이에 들어선 호텔들은 항구 대도시 연안을 따라 입지하면서 ‘열린’ 도시의 이미지를 만들어냈다. 반면 20세기 후반 덩샤오핑이 이끈 개방기 이후에는 도심과 공항 사이를 잇는 외곽 지역에 호텔을 자리하도록 하여 새롭게 탄생하는 도시의 표상으로 기능하도록 하였다(줄레조, 2007:115-116).

---

28) 상하이 진 마오 타워(Jin Mao Tower)의 그랜드 하얏트호텔(Grand Hyatt Hotel), 뉴욕 콜롬비아 서클(Columbia Circle)의 만다린 오리엔탈호텔(Mandarin Oriental Hotel) 등은 복합 상업 건물의 최고층에 호텔이 자리하면서 도시의 스펙터클을 소비함과 동시에 도시의 시각적 지배(visual control) 경험을 제공하기도 한다(Wharton, 2001:139).

29) 기존의 교도소에 있던 복도 난간, 출입구 철창 등을 그대로 두고 열쇠, 도어 태그, 수감 번호 패치가 붙은 목욕가운, 방마다 걸린 죄수 테마 사진 작품 등 교도소를 연상시키는 장치들을 곳곳에 배치하였다.

### 3) 사회·문화 인프라

호텔은 도시의 사회문화적 차원에도 영향을 미치는 인프라이다. 첫째, 호텔은 계급형성과 계급분화가 실천되는 공간이 되기도 한다. 호텔이 계급적 성격을 발현하기 시작한 것은 19세기 이후의 일이다. 호텔은 이전의 커피하우스나 클럽처럼 일정 수준 이상의 교양을 갖춘 계층의 사람들이 모이는 장소로서 새로운 이념이나 사고의 온상이 되었고, 이들이 갖고 있는 시간적·경제적 여유를 재확인하고 이를 대외적으로 과시하는 공간으로 기능하기 시작한 것이다(마커스, 2006:215-218; Pevsner, 1976:172).<sup>30)</sup> 미국의 초기 호화호텔 또한 무역, 상업, 금융 등으로 새롭게 부를 축적하기 위한 엘리트들의 공간으로, 철저히 남성들의 부와 권력 추구 공간으로 발전하였다. 여성은 기본적으로 호텔 출입이 쉽지 않았으며, 특별한 경우 별도의 출입구를 이용하여 절대 로비를 지나치지 않도록 하였다(Brucken, 1996:208-209; Wharton, 2001:163-164).

호텔의 계급적 속성은 아시아 호텔에서도 예외는 아니었다. 아시아 도시에서 호텔은 서구화된 세계를 접할 수 있는 이국적 장소로서 과거와 차별화된 자신들만의 공간을 찾고자 했던 신흥 엘리트들의 사교와 친교의 공간으로 활용되었다. 또한 호텔들은 식음, 쇼핑, 레저 등의 다양한 부대 기능을 강화하면서 이들의 요구를 적극적으로 수용해 나갔다. 곧 대도시 신흥 중산층은 아시아 호텔의 발달에 기여하였으며, 반대로 호텔은 이들이 중산층으로 성장하는데 결정적인 공간적 배경이 되었다(쇼지, 2008; 줄레조, 2007).<sup>31)</sup>

둘째, 호텔은 문화전파의 공간이다. 호텔은 다양한 국적의 사람들이 뒤섞이면서 새로운 기술과 지식, 문화와 생활양식이 보급되고 전달되는 사회문화

30) 17세기 옥스퍼드에서 탄생하고 18세기 중엽에는 런던 전역으로 확장된 커피하우스는 보통 커피룸, 식당, 바, 도서관 등으로 구성되었으며, 소수의 남성들이 전단지, 신문, 소책자 등을 통해 고급 정보들을 공유 장소였다. 점차 입장료가 상승하면서 선별된 사람들만 출입할 수 있게 되었으며 이는 클럽(club)의 탄생으로 이어졌다(기로워드, 2009:324).

31) 줄레조는 호텔을 “도시 중산층의 문제를 가시적으로 접근할 수 있는 가장 효과적인 출입구”라고 하였다(줄레조, 2007:10).

적 거점이기도 하다. 호텔 내 레스토랑, 바, 로비, 커피숍 등 상업시설은 단순히 소비만 촉진되는 공간이 아니라 문화적 전파와 교류가 일어나는 공간이다(어리, 2012:59). 신자유주의 시대를 대표하는 문화적 가치인 코스모폴리타니즘이 유포되는 것에도 글로벌 프랜차이즈 호텔의 영향이 크다.<sup>32)</sup> 호텔은 기본적으로 “세계 경제의 영역”(줄레조, 2007:144)으로 세계 도시체계 네트워크의 핵심이기 때문이다.

셋째는 지역사회 생활거점으로서의 인프라 기능이다. 오늘날 호텔은 지역사회나 일반 소비자를 위한 서비스 기능이 한층 강화되고 있다(Sandoval-Strausz, 1999 참고). 과거 ‘이동 중 거주’(dwelling-in-transit) 기능에 충실했던 호텔은 오늘날 더 이상 가진 ‘부르주아만을 위한 공간’이거나 휴가나 관광의 목적으로 일시적으로 이용되는 공간이 아니다. 대신 휴식과 레저, 오락과 놀이, 학습과 소통 등 도시민의 일상적 사회문화적 공간으로 변모하고 있다(어리, 2014 참고). 최근 호텔은 도시 재난 시 숙식과 숙박을 제공하는 등 구호 활동에 적극 앞장서면서 평화산업으로서도 기능한다(나오

32) 2014년 현재 체인 호텔의 객실수는 785만실로 이는 전체 객실(체인+독립)의 40%에 이른다. 영국에 기반하고 있는 체인 그룹인 IHG(Intercontinental Hotels Group)이 4,697개 호텔, 68만 6,873실로 가장 많은 규모를 보유하고 있는 것으로 나타났으며, 다음으로 Hilton Worldwide(4,115개 호텔, 67만 8,630실), Marriott International(3,783개 호텔, 65만 3,719실), Wyndham Hotel Group(7,485개 호텔, 64만 5,423실) 순으로 나타나고 있다.

표 3. 호텔 그룹별 운영 브랜드

그룹명	국적	운영 브랜드
IHG	영국	InterContinental, Holiday Inn
Hilton Worldwide	미국	Hilton, Hampton
Wyndham Worldwide	미국	Ramada, Days Inn
Marriott International	미국	Marriott, Courtyard
Accor	프랑스	Novotel, Ibis,
Choice Hotels	미국	Comfort Inn
Starwood Hotels & Resorts	미국	W, Sheraton
Best Western	미국	Best Western
Carlson Hospitality	미국	Radisson
Hyatt Global	미국	Hyatt, Park Hyatt, Hyatt Place, Hyatt House

코, 2013).<sup>33)</sup> 이제 더 이상 호텔은 도시인의 일상적 삶은 서로 분리되지 않는 추세다.

#### 4) 지배·통치 인프라

호텔은 정치적인 측면에서 지배·통치 인프라로 기능하는 경우도 있다. 첫째, 호텔은 ‘이동하는 사람’들을 관리, 추적, 포획하는 ‘장치’가 되기도 한다(어리, 2014:107-109; 푸코, 2011 참고). 19세기부터는 영토를 넘어서 움직이는 인구에 대한 통치 시스템이 가동되기 시작되었는데, ‘여권의 발명’이 그 대표적 예이다(Torpey, 2000). 호텔은 이용자에게 노숙에 대한 위험을 제거하고 신체의 이동을 보장하지만 이들이 호텔에 제출하는 성명, 여권번호, 주소 등의 기록은 이들을 여전히 ‘국가적으로’(nationalized) 남아있게 하는 일종의 통제 시스템으로 작동한다(어리, 2014:37; Hirst & Thompson, 1999:257 참고).

둘째, 호텔은 ‘준(準)정부’ 혹은 ‘보이지 않는’ 통치기관의 역할을 수행하기도 한다. 우선 호텔은 각국의 국가 원수이나 국민들을 대상으로 하는 영빈관으로서 외교 무대가 되는 경우가 많다. 또한 호텔은 대내적으로도 은밀한 ‘호텔정치’가 이루어지는 공간이기도 하다.<sup>34)</sup> 호텔 식당, 로비, 사우나, 피트니스 등은 지배 엘리트들의 각종 회합과 만남이 이루어지면서 이들 간 네트워크를 형성하거나 강화하는 숨은 정치적 기능을 수행한다.

셋째, 호텔은 통치 권력의 위상을 과시하는 공간적 상징이 되기도 한다. 당대의 권력자와 지역의 지배자들이 앞을 다투어 호화로운 호텔을 세운 것

---

33) 3.11 동일본 대진재 시 일본 호텔들은 재난민들의 휴식과 잠자리를 제공하면서 재난구호시설로서 기능한 바 있다(나오코, 2013:17).

34) 일례로 70년대 서린호텔은 각계 고위층 사람들의 비밀접촉을 이뤄지는 ‘정치 1번지’로 유명했으며, 엠파이어호텔은 호텔 주인과 박정희 대통령 사이에 핫라인이 있다는 소문이 날 정도로 정권과 유착되어 있었다(신동아, 2006.12.13. “30년 경력 호텔리어가 털어놓은 서울 특급호텔 野史”).

도 이러한 연유이다. 과거 나폴레옹 3세의 지시로 1862년 건설된 파리 그랜드 호텔(Grand Hotel)은 국가 권력의 발현체로 군림하였으며, 싱가포르 라플스(Raffles Hotel), 홍콩 페닌슐라(Peninsula Hotel), 상하이 피스 호텔(Peace Hotel) 등은 제국주의의 위용을 가시적으로 드러내는 도구였다(쇼지, 2008:224; Denby, 1998). 이러한 면에서 각국의 토착 호텔이 갖는 의미는 남 다르다. 일본의 ‘고산케’(御三家) 호텔<sup>35)</sup> 중 하나인 임페리얼(帝國)호텔은 메이지 시대 나라의 권위와 위신을 세우려는 시도로 영빈관 자리에 들어섰다(쇼지, 2008:70-78). 우리나라도 영빈관 자리에 들어선 신라호텔은 1970년 박정희는 故이병철 삼성그룹 회장에게 “‘한국의 얼굴’이라 내세울 만한 호텔이 없으니 우리나라를 대표하는 국제적인 호텔을 건설해 달라”는 요청에 의해서였다(이병철, 2014).<sup>36)</sup>

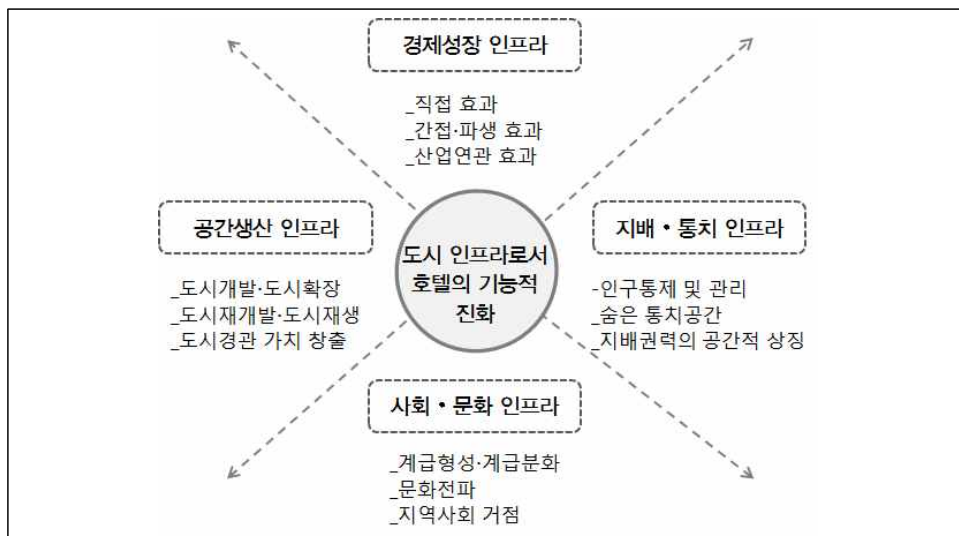


그림 4. 도시 인프라로서 호텔의 기능적 진화

- 35) 일본 문화를 대표하는 내셔널 호텔(national hotel)로 오랜 전통을 자랑하는 3개의 호텔을 가리켜 ‘고산케’(御三家)라고 부른다. 데이코꾸(帝國)호텔, 호텔 오후라, 호텔 뉴오타니가 그것이다.
- 36) 신라호텔은 1973년 호텔의 이름을 ‘임페리얼’로 정했었다. 일본의 최고 호텔인 데이코꾸(帝國)를 인용하고자 했던 것이다. 그러나 외국어라는 한계와 황제, 제국을 의미하는 제국에 대한 이미지가 좋지 않았기 때문에 6개월 만에 호텔신라로 개명하였다. 신라호텔과 합작을 맺고 있던 오후라 호텔 측도 반기지는 않았다고 한다(호텔신라, 1985:78-79).

### 제3절. 분석틀과 시기 구분

#### 1. 분석틀

본 연구는 호텔을 도시 인프라 가운데 하나로 전제한다. 현대 도시에서 호텔을 단순히 여행객을 위한 숙박시설로 이해하는 것에는 분명 한계가 있기 때문이다. 이를 위하여 전통적인 도시 인프라의 개념을 재고하고 이를 바탕으로 호텔이 수행하는 도시 인프라로서 기능을 도출한다. 곧 도시 인프라에 대한 이론화를 통하여 호텔을 일종의 도시 인프라로서 해석할 수 있는 가능성을 발견한다.

호텔이 수행하는 도시 인프라로서 기능은 4가지 차원으로 나누어 살펴볼 수 있다. 경제적 차원, 정치적 차원, 도시형태 혹은 도시경관의 차원, 사회문화적 차원이 그것이다. 호텔은 도시 경제성장을 도모하는 경제성장 인프라, 도시개발·재생 혹은 경관 형성을 선도하는 공간생산 인프라, 정치적 목적이거나 의도를 내포하는 지배·통치 인프라, 도시민의 사회문화적 차원에 직간접적인 영향을 미치는 사회·문화 인프라로서 기능한다. 물론 이들이 서로 명확한 경계를 가지고 있거나 언제나 동시에 발현되는 것은 아니다. 상황에 따라 기능 간 선후(先後) 혹은 종속(從俗) 관계를 보이기도 할 것이며, 기능 간 강도(強度)나 세기의 차이도 있을 것이다.

도시 인프라에 대한 이론화를 통해 도출한 도시 인프라로서 호텔의 기능을 1960년대 이후 서울시내 호텔을 대상으로 입증하고자 한다. 앞서 규정한 도시 인프라로서 호텔이 수행하는 4가지의 기능이 시기별로 어떻게 달라져왔는지 비교 혹은 대조하는 것이다. 시기는 크게 1960~70년대 고도 경제성장의 시기, 1980~90년대 강남의 탄생 시기, 마지막은 2000년대 이후 세계화·지방화 시기로 구분하였다. 역사적으로 도시 인프라의 의미와 범위가 유동적으로 변화해왔듯이, 서울시 호텔의 도시 인프라로서의 역할과 기능 또한 시대에 따라 전환될 것이기 때문이다.

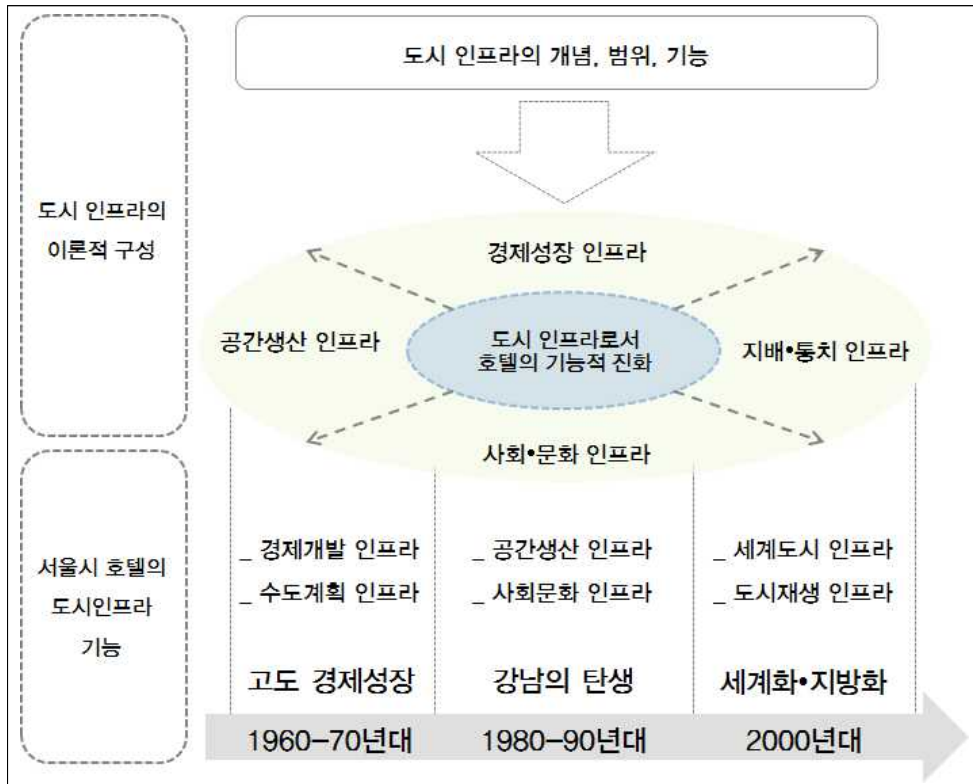


그림 5. 분석틀

## 2. 시기 구분

본 연구에서 시기의 구분은 서울시 도시사(史)와 호텔사(史)에 근거한다. 우선 1960~70년대 고도 경제성장 시기이다. 1960년대 등장한 군사 정부는 ‘조국 근대화’라는 정치적 목표 아래 강력한 국가주도 경제발전을 추진하였다. 그리고 수도 서울은 국가 권력의 상징이자 국가 경제성장의 거점으로서 집중적으로 관리 및 육성된다(김광중·윤일성, 2001; 장규식, 2003; 조명래, 2000). 호텔이 국가 차원의 적극적인 보호와 지원 아래 수도 서울의 도심부에 집중적으로 건설되는 것도 바로 이 시기이다. 곧 1960~70년대 서울 시내

호텔의 성장과 발전은 시장이 아닌 국가주도 ‘계획’의 결과물로서 호텔은 경제성장과 수도 서울의 현대적 재건을 실현하는 도시 인프라로서 기능하였을 개연성이 높다.

다음은 1980~90년대 강남의 탄생 시기이다. 이 시기 서울은 한강을 넘어 한강 이남으로 외연 확장을 하면서 도시 공간구조 상 획기적인 변화를 겪는다. 그리고 1980년대 이후 강남 신도시 개발이 본격화되는 과정에서 호텔은 강남지역을 중심으로 급속히 확산되었다. 또한 이 시기는 신도시 강남을 거점으로 신흥 도시 중상층이 형성되는 때이기도 하다(줄레조, 2007; 박해천, 2011). 곧 1980~90년대 강남 신도시 개발, 강남 중상층의 형성, 강남 호텔의 급증에는 시간적·물리적 동시성(concurrency)을 보이고 있는 것이다. 강남의 탄생에 있어 도시 인프라로서 호텔의 의미를 간과할 수 없는 이유이다.

마지막은 2000년대 세계화·지방화 시기이다. 2000년대 들어 세계화가 가속화되면서 필연적으로 도시는 세계경제의 핵심 주체로 부각되었을 뿐 아니라 세계 도시 간 경쟁은 더욱 심화되었다. 서울시 또한 세계도시로서 위상을 강화하고 글로벌 도시 경쟁력 제고를 위해 도시발전 방향을 제시하고 도시발전전략을 수립하는데 매진하고 있다. 그리고 오늘날 서울의 호텔은 세계화의 상징이자 지표 혹은 동력이면서 동시에 서울의 도시 경쟁력 강화를 위한 도구이자 수단으로 부상 중이다. 호텔이 서울의 도시경제, 도시관광, 도시계획 등과 더욱 밀접하게 연계되고 있는 것이다. 2000년대 이후 세계화·지방화 시기를 맞이하여 도시 인프라로서 호텔의 역할이 재고되어야 하는 필요성이 바로 여기에 있다.



## 제3장. 서울시 호텔사(史) 개관

본 장에서는 서울에 호텔이 등장한 구한말에서부터 오늘날에 이르기까지 서울시 호텔의 역사를 개괄한다. 개항기 호텔의 등장과 일제 시대 호텔의 성장, 그리고 해방 이후 현재까지 서울시내 호텔의 본격적인 발전의 과정을 살펴보고자 한다.

### 제1절. 해방 이전

#### 1. 개항기 호텔의 등장

우리나라 최초의 호텔은 1888년 개항지 인천에 세워진 대불(大佛)호텔이다. 1876년 일본과 수호조약 체결 이후, 부산항, 원산항에 이어 개항한 인천항은 미국, 일본, 중국, 러시아 등에서 건너온 선교사, 외교사절, 사업가들이 경성으로 가기 위한 주요 경로였다. 육로 교통이 발달하지 않아 한나절 안에 경성으로 이동하는 것이 불편했던 당시, 이들에게 숙식을 제공하는 호텔의 등장은 자연스러운 일이었다(한국관광공사, 2012a:28).

일본인 사업가 호리 리키타(堀力太郎)가 운영하던 대불호텔은 3층짜리 양옥으로 서양식 침대 객실 11개, 일본식 다다미방 240개를 갖추고 있었다.<sup>37)</sup> 인천항을 드나드는 외국인과 이들을 대상으로 교역을 하는 조선인들로 연일

---

37) 인천 대불호텔에 대한 기록은 1885년 개신교를 전파하기 위해 인천항에 도착한 아펜젤러 목사의 비망록을 참고할 수 있다. “호텔방은 편안할 정도로 컸다. 그러나 몹시 더웠다. 저녁 식사를 위해 우리는 식당으로 내려갔다. 테이블에 앉은 우리 앞으로 서양식 음식이 놓였다. 우리 입맛에 잘 맞는 음식이었다”(H. G. 아펜젤러, 1988). 한편, 대불호텔 이후 인천에는 중국인이 경영하는 스튜어드호텔(Steward's Hotel), 헝가리인이 소유한 한국호텔(Hotel de Corée) 등도 들어섰다(A. H. 새비지-랜도어, 1999:29).

만원을 이루었으나 호황은 그리 오래가지 않았다. 경인선, 경부선, 경의선 등 철도 교통이 발달하면서 항구 주변의 외국인 숙박 수요가 급감하였기 때문이다. 경영이 어려워진 대불호텔은 1918년 중국인에게 인수돼 음식점으로 운영되다 1978년 헐리게 된다(롯데호텔 개관30년 기념집 편찬위원회, 2009).

개항지 인천에서 호텔업이 쇠퇴할 무렵, 서울에는 정동 지역을 중심으로 호텔이란 이름을 내건 서양식 숙박시설이 모습을 드러냈다. 당시 정동은 미국, 영국, 러시아, 프랑스, 독일, 이탈리아 등 서구 열강의 공관이 들어서고 각국의 외교관들과 선교사들이 활동하는 조선의 정치 및 외교 중심지였다. 그리고 황궁 구내 서울호텔(1887년), 경운궁 대안문 앞의 프렌치호텔(1901년), 서대문 정거장 인근의 스테이션호텔(1901년) 등이 연이어 문을 열면서 이들의 숙박 수요를 감당하기 시작하였다. 이들 호텔이 건립되기 이전에는 각국의 공사관이 외국인, 외교관, 선교사들에게 숙식을 제공하였다. 당시 유럽에서 출간된 가이드 북에는 ‘서울의 호텔들’이란 지면에 미국공사관을 게스트 하우스(Guest House)로 소개할 정도였다(이순우, 2012:7).

한편 정동 29번지에 개관한 손탁호텔(1902년)은 황실의 귀빈을 위한 영빈관으로 운영되었다. 프랑스 출신 독일인 왕트와네트 손탁(Antoinette Sontag, 1854~1925)이 고종으로부터 하사받은 1,184평의 대지에 2층 양옥으로 건립한 손탁호텔은 총 25개 객실로 2층은 귀빈 객실, 1층은 객실과 커피숍으로 사용되었다. 프랑스 요리와 커피가 제공되었던 손탁호텔은 정부고관, 외교관, 선교사들의 고급 사교장이었으며, 최초의 근대적 사교모임인 정동구락부(貞洞俱樂部)도 활동 근거지이기도 하였다.<sup>38)</sup> 1905년 러일 전쟁 이후 러시아 세력이 쇠하면서 손탁호텔의 위상도 점차 하락하게 되었고, 1917년 이화학당이 매입하여 교실과 기숙사로 사용되다 1922년 프라이 홀(Frey hall)의 신축을 계기로 헐리게 된다.

38) 정동을 근거지로 하는 국제적인 사교 모임으로 미국 공사 시힐(H. B. Sill), 프랑스 공사 뵘랑시(V. Collin de Plancy) 등 외교관, 언더우드(H. G. Underwood), 아펜젤러(H. G. Appenzeller) 등의 선교사, 서재필, 민영환, 이완용, 이상재 등의 개화파 등이 주요 멤버였다(김원모, 1996:183-188).

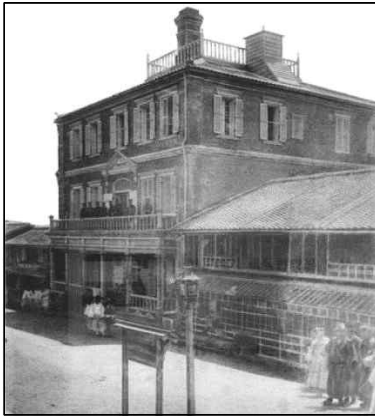


그림 6. 대불호텔  
자료: 조선일보, 2013.09.04.

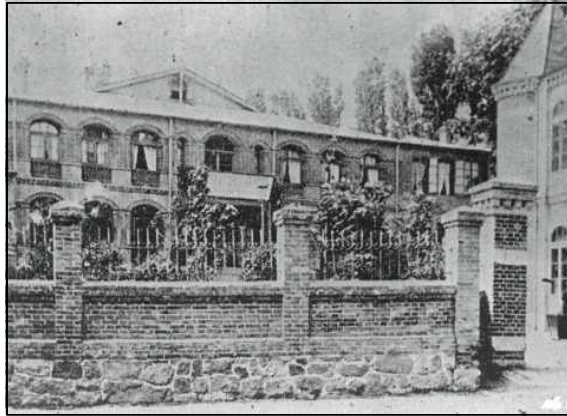


그림 7. 손탁호텔  
자료: 한국민족문화대백과

## 2. 일제 시대 호텔의 성장

우리나라 근대 호텔의 발전은 일본의 식민 조선 건설과 밀접히 연관된다. 조선총독부는 식민지 수탈의 고도화와 효율화를 위해 경인선(1899년), 경부선(1905년), 경의선(1906년) 등을 연이어 개통하였으며, 부대 사업의 일환으로 주요 철도역을 중심으로 총독부 철도국이 직접 관리·운영하는 철도호텔(station hotel)을 건설한다.<sup>39)</sup> 1912년 부산 철도호텔과 신의주 철도호텔, 1914년 조선 철도호텔, 1915년 금강산호텔, 1918년 내금강산 장안호텔, 1925년 평양 철도호텔 등이 그것이다(쇼지, 2008:236).<sup>40)</sup>

이 중 서울역 인근의 고종이 대한제국의 황제로 즉위하면서 천신(天神)에게 제를 드리기 위해 세운 원구단(圓丘壇) 터에 들어선 조선 철도호텔, 곧

39) 일본 근대사 전개 과정에서 철도가 가진 의미는 각별하다. 철도는 메이지 초기 국가 형성과정에서 공간 재편과 국토 통합에 결정적 역할을 담당하였으며, 대륙으로 진출하고자 하는 일본 제국주의의 상징적 도구이자 수단이었다(김백영, 2014b).

40) 당시 일본은 제국주의 식민 활동의 거점으로 한국 뿐 아니라 만주에도 다렌 야마토호텔(1907년), 뤼순호텔(1908년), 창춘호텔(1910년) 등 식민지 호텔을 활발히 건설하고 있었다(쇼지, 2008:213-237).

‘조선호텔루’(朝鮮ホテル)<sup>41)</sup>는 일제 시기동안 조선을 대표하는 호텔이자 경성의 랜드마크로 군림하였다. 조선총독부의 원안 설계자인 독일인 건축가 게오르크 데 라란데(George de Lalande)가 설계한 조선호텔은 지하 1층, 지상 4층 규모로서 최고급 석재와 벽돌로 지어졌다. 총 69개의 객실은 유럽식과 미국식으로 나뉘어 있었으며 각 객실마다 욕실과 전화를 설치해 두었다. 또한 식당과 사교실에서는 서양 요리들이 제공되고 음악회 같은 문화행사가 정기적으로 개최되었다. 주 이용객은 총독부 고위관리나 일본 군장성 등 특수 계층이었다(정규엽, 2011; 한국관광공사, 2012a).<sup>42)</sup>

한편, 1938년 일본인 사업가 노구치 시다가후는 조선호텔 바로 뒀인 항금정(을지로) 1가 18번지에 우리나라 최초의 상용호텔(commercial hotel)인 반도(半島)호텔을 건설하였다.<sup>43)</sup> 당시 조선호텔은 일반인의 출입이 제한되었을 뿐 아니라 호텔 종업원들은 모두 총독부 소속 신분으로 그 기세가 등등하였다(한국여행신문사, 1999:32). 1930년 어느 날 노구치는 허름한 행색으로 조선호텔을 찾았다가 출입을 거절당하게 되고 이에 화가 나 인근 부지에 조선호텔을 내려다 볼 수 있는 지상 8층짜리 반도호텔을 건설한 것이다. 1층~5층까지는 그가 경영하던 회사와 임대 사무실로 이용하였고, 6층~8층은 호텔 객실로 사용하였다.

반도호텔의 설계자는 미쓰코시 백화점 본점과 데이코쿠(帝國) 호텔 신본관을 설계한 다카하시 데이타로(高橋貞太郎, 1892년~1970년)이며, 시공은 당시 토목 및 건축 분야에서 일류회사로 꼽히던 하자마구미(間組)가 담당하였다. 당대 보기 드문 근대식 고층 건물로 반도호텔 건설 당시 조선중앙일보는 “아직까지는 조선에서 보지 못한 건물”(조선중앙일보, 1935.05.11.)이라고 보

41) 해방 후 이승만 대통령은 일본식 명칭인 ‘조선호텔루’(朝鮮ホテル)를 조선호텔로 바꿔 부르도록 하였다(웨스틴조선 홈페이지, 검색일자: 2015.12.08.).

42) 조선호텔은 1921년에 부대사업으로 골프장을 운영하기도 하였다. 외래객을 흡수하고 이들의 체재 기간을 연장시키기 위하여 용산 효창공원 부근의 국유지를 철도국의 허가 아래 차용하여 6홀 짜리 골프장으로 개장하였다(한국골프협회, 1985:37).

43) 일본인들이 Peninsular를 ‘반도’(半島)로 번역하여 사용한 것인데, 이는 일본인들의 정치적·지리적 관점에서 창출된 ‘타칭’으로 제국주의적 명명(命名)이라고 볼 수 있다(윤상인, 2012:200-201).

도할 정도로 그 위용은 대단하였다. 해방 이후에도 랜드마크로서 반도호텔의 위엄은 한동안 지속되어 “코리아의 이방지대”(경향신문, 1955.11.22.)로서 “엘레베이터타’를 타보고 싶어”(경향신문, 1957.08.31.) 방문하는 사람들로 북적였다. 총 96개 객실은 서양식과 일본식으로 구성되었으며, 100여명의 종업원이 근무하였다. 주이용객은 일본인과 외국인으로 일본인들을 위한 신도(神道)식 결혼식장까지 갖추고 있었다(윤상인, 2012:202-203).

식민 자본에 의해 지어진 조선폰텔과 반도호텔은 우리나라 고급 호텔의 시초이자 호텔 정치의 효시라고 할 수 있다. 이들은 1970년대 도심 내 대형 특급호텔들이 등장하기 전까지 규모나 시설 면에서 모두 월등했던 서울 최고의 호텔이었을 뿐 아니라 국내외 정계요인들이 끊임없이 드나드는 정치적으로 요지였다.<sup>44)</sup> 특히 반도호텔의 경우, 미군정 기간 하지 중장의 사령관실로 사용되었고 이후에는 장면 정부의 집무처로 활용되는 등 핵심 권부(權府)로 기능하였다.

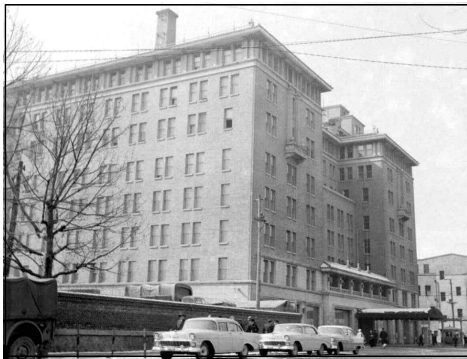


그림 8. 반도호텔 전경(1957년)  
자료: 국가기록원

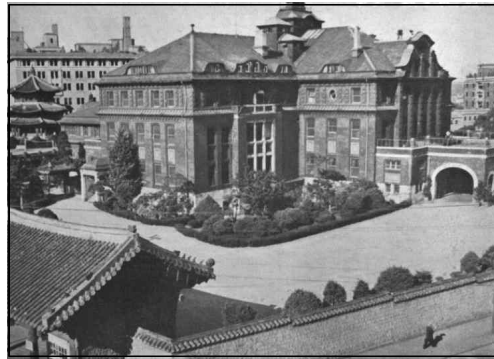


그림 9. 조선폰텔 전경(1963년)  
자료: 국가기록원

44) 특수 권력층이 많이 드나들던 조선폰텔과 반도호텔 사이에는 왕래가 편하도록 조그마한 통로를 만들어 놓기도 하였다(한국여행신문사, 1999:33).

## 제2절. 해방 이후

### 1. 서울시 호텔의 시간적 진화

1950년대 서울시내 호텔업은 극히 미진하였다. 전후 사회 혼란과 군사적 긴장감으로 외래 관광객의 유치나 수용은 기대하기 어려웠고 내국인 관광 또한 거의 전무한 상황이었다. 정부는 1954년 교통부 관광과를 신설하고 1958년 교통부 직속 중앙관광위원회를 설치하는 등 국가 차원에서 관광 업무를 시작하지만 크게 성과를 거두지 못하였으며, 호텔업 또한 별다른 진척을 보지 못하였다.

일제 시기 조선총독부 철도국이 운영하던 조선호텔은 해방 직후 미군정 당국에 의해 관장되었으며, 1948년 대한민국정부가 수립되면서 교통부로 운영권이 이양되었다. 그러나 1950년 6.25 전쟁이 발발하면서 다시 미군에게 운영권이 넘어가 미군 장병들의 숙소로 사용되었으며, 1961년에 이르러서야 다시 교통부 소유가 된다.<sup>45)</sup> 반도호텔의 경우, 광복과 동시에 미군에 의해 접수되어 육군 제24사단 본부와 미국 대사관으로 이용되다가 1949년 안전보장과 경제원조에 감사하다는 뜻으로 미국에 기증되었다. 그러나 1953년 휴전협정 체결 이후, 다시 미군으로부터 매입하여 교통부가 운영하였다.<sup>46)</sup> 서울시내에는 이들 국영(國營) 호텔 외에도 사보이(52실), 국제(28실), 파고다(50실), 신도(48실) 등 소규모 민영(民營) 호텔도 있었으나 주로 UN군을 상대로 영업하는 정도였다(서울특별시, 1991:107; 한국관광협회, 1975).

---

45) 1961년 우리 정부로 이관되는 과정에서 국무총리 공관으로 사용하자는 논의가 있었으나 최종적으로 외화 획득을 기대할 수 있는 호텔로 용도가 결정된다(경향신문, 1961.03.30. “총리공관에 대한 윤대통령 제의 외 정부가 취할 태도”, 1961.05.30. 제8회 국무회의 회의록).

46) 조선호텔과 반도호텔은 해방 이후에도 계속하여 ‘철도호텔’로 불려오다가 1959년 ‘관광호텔’로 개칭되었다. 우리나라 철도호텔은 서구식의 고급 호텔이었으나, 외국에서는 철도호텔이 간이숙박시설로 이해되는 경향이 있어 호텔의 고급스러운 이미지를 창출하기에는 적합하지 않았기 때문이다(한국여행신문사, 1999:102).

1960년대는 정부의 적극적이고 의욕적인 관광산업 육성에 힘입어 호텔업에 대한 법제도적 토대가 마련되어가는 시기이다. 정부는 1961년 교통부 관광과를 관광공로국으로 확대·개편하고, 관광에 관한 최초의 법률인 관광사업진흥법을 제정하였다. 이 때 관광호텔업은 여행알선업, 통역안내업, 관광시설업 등과 함께 관광사업 중 하나로 구분되었다. 이로써 ‘관광호텔’이라는 용어가 법률상 처음으로 등장하게 된다. 1962년 정부는 정부투자기관인 국제관광공사(現 한국관광공사)를 설립하여 교통부가 직영하고 있던 반도호텔, 조선호텔을 인수·운영하도록 한다(한국관광공사, 2012a:37).<sup>47)</sup> 또한 정부는 국영호텔 뿐 아니라 메트로(84실), 경동(79실), 아스토리아(63실), 그랜드(33실), 금수장(48실) 등 민영 호텔의 제도적 관리도 병행하는데, 일례로 1962년부터 실시된 관광호텔 등록제는 호텔시설 및 서비스 수준을 심사하여 이를 통과한 호텔만이 심사 등록증을 교부받고 외국인 관광객 지정업체로 운영할 수 있는 일종의 질적 평가 및 관리 체계였다(동아일보, 1961.03.25. “등록제 실시 관광사업체들”).

이러한 관광산업 기반 확충을 위한 정부의 적극적인 노력에도 불구하고 1970년대 들어 제1차 오일쇼크(1973년), 육영수여사 서거(1974년) 등으로 우리나라의 관광환경은 날로 악화되어갔다. 이에 박정희 대통령은 1975년 관광산업을 제3차 경제개발계획(1972년~1976년)에 포함하고 ‘국가 전략산업’의 하나로 격상시켜 관광불황을 타개하고자 하였다. 관광호텔은 수출 산업에 준하는 세제감면 혜택과 금융 및 행정지원을 제공받게 되었으며, 이는 국내외 대규모 자본의 호텔 투자로 이어졌다. 1970년대 후반 프라자(1976년), 하얏트(1978년), 롯데(1979년), 신라(1979년) 등 국제적 규모와 수준을 갖춘 호텔이 잇달아 문을 열면서 서울의 호텔은 대형화·대기업화된다.

일정 수준 이상의 호텔이 ‘특급호텔’ 이라고 명명(命名)되기 시작한 것도

47) 국제관광공사는 반도호텔과 조선호텔을 통합하면서 ‘반도조선호텔’로 명칭을 변경한다. 1964년 당시 반도호텔의 객실 가동률은 90%에 가까웠으며, 조선호텔은 79%정도였다. 특히 반도호텔의 식당, 바, 스카이라운 등은 외국인 이용이 상당하여 1970년대 민영화 이전까지 국제관광공사의 으뜸가는 재원조달 사업체였다(한국관광공사, 2012a:46-47).

바로 이 시기이다. 1971년 관광사업진흥법 상에 ‘관광호텔 등급제도’가 도입되면서 객실수에 따라 5등급(특등급, 1등급, 2등급, 3등급, 4등급)으로 평가하여 관리하기 시작한 것이다(관광사업진흥법 제33조). 또한 관광호텔지배인 자격시험을 실시하여 호텔 전문 경영자를 육성하였고 새마을 정신교육, 관광사업 관련 교육, 현장견학 및 훈련 등 총 60시간의 관광 교육 프로그램으로 구성된 ‘관광 새마을 교육’을 시행하여 호텔 서비스 수준의 향상을 도모하였다(한국여행신문사, 1999:303).

1979년 제2차 석유파동과 10.26사건 등 사회적·경제적 혼란기를 겪으면서 호텔업계는 또 다시 침체를 겪지만 1982년 야간통행금지 해지, 1986년 서울아시안게임 및 1988년 서울올림픽 개최는 호텔업계의 부활을 가져왔다. 1981년 서울올림픽 개최가 확정된 이후,<sup>48)</sup> 정부는 ‘86·88숙박대책위원회’(1984년) 발족, ‘88올림픽 숙박기본대책’(1987년) 수립, ‘올림픽대회등에 대비한 관광숙박업등의 지원에 대한 법률’ 제정 등 급증하는 호텔 수요에 적극적으로 대응하였다.<sup>49)</sup> 이러한 정부의 노력에 힘입어 호텔롯데월드(1988년), 라마다르네상스(1988년), 그랜드인터컨티넨탈(1988년), 그랜드힐튼(1988년), 호텔프리마(1988년), 호텔캐피탈(1988년) 등 ‘88등이 호텔’들이 일제히 개관하였다.<sup>50)</sup>

48) 1981년 9월 30일 독일의 바덴바덴에서 1988년 개최될 제24회 올림픽 개최지를 놓고 일본 나고야와 벌인 유치 경쟁에서 서울은 52 대 37이라는 압도적인 표차로 승리를 거뒀다. 그로부터 약 2개월 후인 11월 26일 서울은 1986년 개최될 제10회 아시안게임 개최지로 결정되었다는 소식을 인도 뉴델리로부터 전해 받는다.

49) ‘올림픽 대회등에 대비한 관광숙박업등의 지원에 대한 법률’은 1986년 5월 12일 제정하여 1988년 12월 3일에 폐지된 한시법으로, 서울아시아경기대회 및 서울올림픽에 대비하여 관광숙박업의 신축·개축 또는 보수 시 세제, 재정 지원을 목적으로 하였다(법제처).

50) 당시 서울 뿐 아니라 전국에 새로 문을 여는 호텔이 급증하면서 호텔들 사이에는 조리사, 벨맨, 웨이터, 웨이트리스 등 종업원 확보를 위한 경쟁이 매우 치열하였다, 일부 호텔에서는 경력 조리사 채용을 위해 직급이나 급료 인상은 물론 자동차, 아파트 등도 제공하였다고 한다(매일경제, 1988.05.06. “호텔업계 人力難 심각”, 경향신문, 1988.07.14. “88特需 조리사 태부족”).



표 4. 올림픽대회 지정호텔 및 보유객실

구분	개수	객실수	지정 호텔명
86년 아시안 게임	18개	5,720실	본부호텔: 롯데호텔 특급(롯데, 힐튼, 프라자, 신라, 임배서더, 팔래스, 리버사이드, 서울가든), 1급(경남, 남서울, 퍼시픽, 삼정, 서린, 타워, 맨하탄), 2급(뉴국제, 영동, 한강)
88년 서울 올림픽	31개	11,385실	본부호텔: 신라호텔 특급(롯데, 힐튼, 하얏트, 조선, 위커힐, 프라자, 앰배서더, 가든, 팔래스, 세종, 코리아나, 리버사이드, 뉴월드, 롯데월드, 리베라, 인터컨티넨탈, 스위스그랜드, 라마다르네상스, 캐피탈), 1급(남서울, 삼정, 서교, 서린, 타워, 맨하탄, 유니버스, 뉴국제, 뉴서울), 2급(영동), 3급(여의도)

자료: 서울올림픽대회조직위원회, 1989

서울 시내 호텔은 86·88올림픽을 계기로 양적·질적으로 성장하였지만 이를 정점으로 관광 및 호텔산업에 대한 정책적 지원은 현저히 감소하였고 1990년대 들어서는 과소비를 조장하는 소비성 서비스업으로 지정되기에 이른다(동아일보, 1990.12.11. “특소세 부과키로”; 매일경제, 1991.04.26. “과소비 편승 호텔·백화점 ‘홍청’”). 정부가 1992년 ‘관광진흥중장기계획’을 수립하고 1994년을 ‘한국 방문의 해’로 지정하는 등 관광산업 육성과 관광시설 투자 촉진을 꾀하면서 호텔업 또한 재도약의 기회를 갖게 되지만, 호텔 수요는 여전히 주춤한 상태를 보이고 신규 호텔 공급도 거의 일어나지 않는다. 올림픽을 치루면서 호텔 공급이 이미 충분히 이뤄진데다가 내국인 해외여행이 자율화(1989년)되면서 관광적자가 이어지고 있었기 때문이다.<sup>51)</sup>

51) 80년 중반이후 관광수지는 지속적인 흑자를 기록하였으나, 90년대 들어 관광수입보다 관광지출이 커지면서 지속적인 관광수지 적자를 보였다.

표 5. 관광수지 현황(1985년~1995년)

(단위: 억불)

년도	1986년	1987년	1988년	1989년	1990년	1991년	1992년	1993년	1994년	1995년	1996년
관광수지	9.3	15.9	19.1	9.5	3.9	-3.6	-5.2	-3.1	-2.5	-2.8	-14.9

자료: 한국관광통계, 각 년도

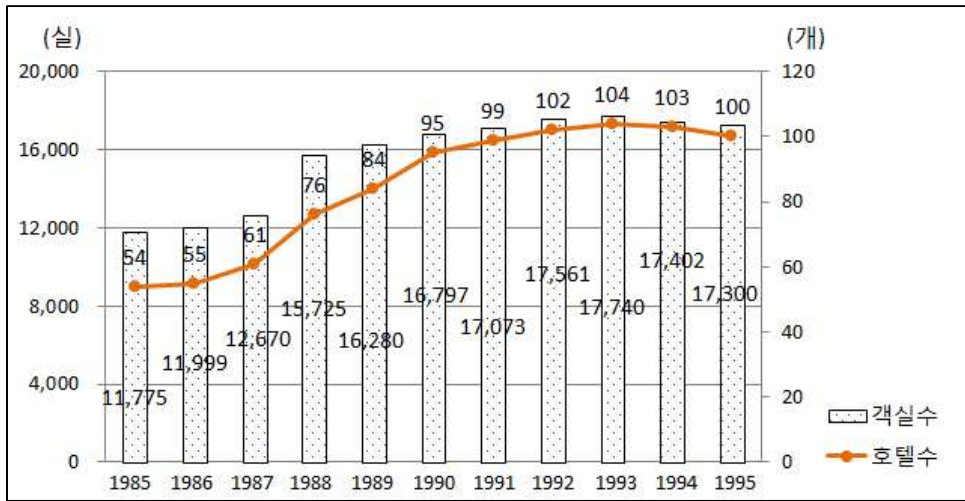


그림 10. 서울시 관광 호텔수 및 객실수 추이(1985년~1995년)  
 자료: 호텔업운영현황, 1985년~1995년

서울 시내 호텔업이 다시금 활기를 되찾은 것은 2000년대에 들어서면서 부터이다. 아시아유럽정상회의(ASEM) 개최(2000년), ‘한국방문의 해’ 지정(2001년), 한일 월드컵 개최(2002년) 등 대형 호재들이 잇달으면서 신규 호텔 개관 뿐 아니라 기존 호텔들의 개보수가 이어졌다. 인터컨티넨탈 코엑스(1999년)와 JW메리어트(2000년)가 문을 열었고 위커힐, 신라 등이 대규모 리모델링을 실시하였다. 이는 아시아유럽정상회의(ASEM), 한일 월드컵 등 국제 행사의 성공적 개최를 위해 1997년 제정된 ‘관광숙박시설지원등에관한 특별법’의 영향이기도 하였다(한국문화관광연구원, 2002; 호텔 & 레스토랑, 1996.07. “월드컵 계기 대형호텔 신축붐 예상”).<sup>52)</sup>

또한 한류(韓流) 열풍으로 중국인 관광객인 요우커(遊客)를 포함한 아시아 관광객이 증가하면서 호텔 수요 또한 급증하였고, 정책적 차원에서 호텔 공급을 지원해야할 필요성도 증대하게 되었다. 이에 정부는 ‘관광숙박시설확충을 위한 특별법’을 제정하여 2012년부터 2015년까지 한시적으로 관광숙박

52) 2002년 12월 31일 만료된 ‘관광숙박시설지원등에관한 특별법’은 관광호텔 건설 시 행정절차 간소화, 대지 조성 면적, 건축 규모, 부설 주차장 설치 기준 등 관련 규제 완화, 관광진흥개발기금 우선 지원 등의 내용을 담고 있다(한국문화관광연구원, 2002).

시설에 대한 규제 완화 및 행·재정적 지원을 강화하기로 결정한다.<sup>53)</sup> 근래에는 비단 관광 뿐 아니라 컨벤션, 마이스, 의료관광 등을 목적으로 하는 외래 방문객이 급증하면서 서울의 호텔은 또 다시 변화의 변곡점에 서있다.

한편, 2013년 기준 서울시내에는 총 180개, 2만 8,804실의 호텔이 자리하고 있다(한국관광호텔업협회, 2014). 이는 전국 호텔수(734개)의 24.5%, 객실수(79,393실)의 36.3%에 해당한다. 서울시내 호텔의 성장세는 2010년 이후 매우 두드러지게 나타나고 있다. 1995년에서 2010년 사이 32개 호텔, 5,440실이 증가한 것에 비하여, 2010년부터 2013년까지 불과 3년 사이에 48개 호텔, 6,064실이 신규로 공급되었다.

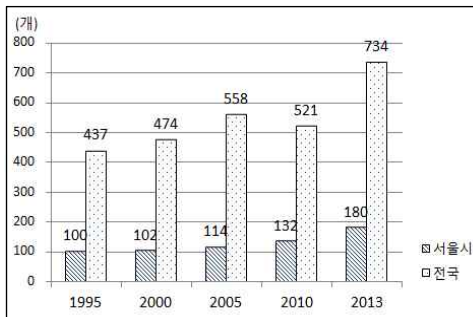


그림 11 전국 및 서울시 호텔수 추이  
자료: 호텔업운영현황, 1995년~2013년

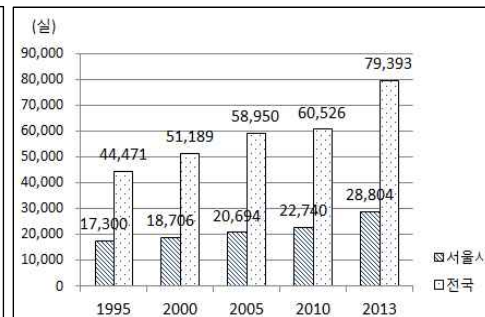


그림 12. 전국 및 서울시 호텔 객실수 추이  
자료: 호텔업운영현황, 1995년~2013년

또한 서울시 호텔은 특급호텔(특1급+특2급)을 중심으로 성장해왔다. 1급 이하의 호텔들이 부침(浮沈)을 거듭해온 것과 달리 특급호텔은 꾸준한 성장세를 보여 왔다. 1988년 25개, 1만 840실이었던 특급호텔은 2000년대 들어 더욱 가파른 상승세를 보이면서 2013년 53개, 1만 7,830실로 증가하였다. 이는 서울시 등급호텔수의 40.8%, 등급호텔 객실수의 73.3%에 해당한다(한국관광호텔업협회, 2014).<sup>54)</sup>

53) 당초 2015년 12월 31일로 종료 예정이었으나, 특별법의 유효기간을 2016년 12월까지 1년 연장하는 개정안이 2015년 12월 31일 국회 본회의를 통과하였다.

표 6. 1988년~2013년 서울시 등급별 호텔 추이

구분		1988년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2013년
특1급	호텔수(개)	11	11	12	15	17	18	22
	객실수(실)	6,975	6,968	7,252	8,547	9,337	9,320	10,780
특2급	호텔수(개)	14	14	14	15	22	26	31
	객실수(실)	3,865	3,854	3,884	4,116	5,093	6,105	7,050
1급	호텔수(개)	18	19	24	28	32	34	40
	객실수(실)	2,511	2,601	2,861	2,981	3,686	3,832	4,408
2급	호텔수(개)	15	25	27	24	25	22	22
	객실수(실)	1,252	1,860	1,962	1,674	1,551	1,356	1,300
3급	호텔수(개)	18	26	23	18	11	13	15
	객실수(실)	1,122	1,514	1,341	1,048	619	666	778
등급 미정	호텔수(개)	-	-	-	2	7	19	50
	객실수(실)	-	-	-	340	408	1461	4,488
합계	호텔수(개)	76	95	100	102	114	132	180
	객실수(실)	15,725	16,797	17,300	18,706	20,694	22,740	28,804

자료: 호텔업운영현황, 각 년도

## 2. 서울시 호텔의 공간적 확산

서울시 특급호텔이 공간적으로 확산되는 과정을 살펴보면 다음과 같다.<sup>55)</sup> 우선 1980년도 이전까지 서울시내 호텔들은 중구를 중심으로 한 도심에 자리하였다. 미군 위락시설용 휴양시설로 아차산 기슭에 건립된 위커힐, 여의도의 렉싱턴 호텔, 마포의 가든호텔을 제외한 총 15개 호텔, 6,776실이 강북도심에 문을 열었다. 1962년부터 국제관광공사가 운영하기 시작한 조선호텔은 1970년 대대적인 리모델링을 거쳐 재개관하였으며, 1976년 소공동 차이나

54) 등급 미정 호텔 제외

55) 2015년 1월 현재 서울시에 등록된 특급호텔(특1급, 특2급)의 개관(입지)연도를 역추적하였다. 따라서 개관 당시 등급과 현재 등급과는 차이가 있을 수 있다. 하지만 개관당시에는 특급이 아닌 경우도 호텔의 공간적 분포와 확장을 분석한다는 점에서 연구 대상에 포함시켰다.

타운 자리에는 도심 재개발사업 제1호로 프라자 호텔이 건설되었다. 1979년에는 삼성그룹이 일본 오쿠라호텔과 합작하여 신라호텔(중구 장충동)을 개관하였으며, 롯데그룹은 반도호텔을 전신으로 하는 호텔롯데(중구 소공동)을 반도특정가구정비지구사업으로 재탄생시켰다.<sup>56)</sup> 이 외에도 호텔PJ(구 풍전호텔, 중구, 1970년), 로얄(중구, 1971년), 코리아나(중구, 1972년), 세종(중구, 1973년), 퍼시픽(중구, 1975년) 등이 도심에 들어섰다.

1980년대 들어서면서 서울의 호텔은 한강 이남으로 진출하기 시작하였고 1990년대까지 강남 일대에 집중적으로 건설된다. 1981년에서 2000년까지 서울 시내에는 총 23개 호텔, 7,512실이 신규 개관하였는데 이 중 16개, 5,464실이 강남에 자리하였다. 이는 2015년 현재 강남에 위치한 특급 호텔(19개, 6,065실)의 84.2%(객실수 기준 90.1%)에 해당한다.

물론 86·88 올림픽을 맞아 호텔 수요가 급증하면서 호텔서교(마포구, 1983년), 베스트웨스턴나이야가라(강서구, 1987년), 그랜드힐튼(서대문구, 1988년), 호텔 캐피탈(용산구, 1988년) 등 강남 외 지역에서도 호텔이 들어선다. 하지만 라마다르네상스(강남구, 1988년), 그랜드인터컨티넨탈(강남구, 1988년), 호텔롯데월드(송파구, 1988년) 등 대규모 특1급 호텔은 강남지역에 집중적으로 건설되었다. 올림픽 이후에도 노보텔엠베서더 강남(강남구, 1993년), 호텔엘루이(강남구, 1997년), 인터컨티넨탈코엑스(강남구, 1999년) 등 강남 지역에서의 신규 호텔 건설이 두드러지게 나타났다.

2000년대 이후 서울시내 호텔의 공간적 확산은 크게 두 가지 방향으로 나타난다. 첫째, 영등포, 구로, 마포 등 기타 지역에서의 신규 개관이 두드러진다는 것이다. 2001년부터 2015년 1월까지 도심이나 강남이 아닌 기타 권역에 총 8개 호텔, 2,146실이 들어섰는데, 이는 도심권(4개, 1,033실)과 강남권(3개, 601실)을 훨씬 앞지르는 수치이다. 서남권에는 코트야드바이 메리어트

---

56) 오늘날까지 매출이나 고객 선호도면에서 라이벌 관계를 유지하고 있는 이 두 호텔은 불과 이틀 간격으로 문을 열었다(월간조선, 2009.08 “[대한민국 라이벌 大戰] 롯데호텔과 신라호텔의 龍虎相搏”; 호텔 & 레스토랑, 1995.05.“서울 특1급 호텔 강점 비교”).

(영등포구, 2009년), 웨라톤 디큐브시티(구로구, 2011년), 롯데시티호텔김포(강서구, 2011년), 콘래드(영등포구, 2012년)가 쇼핑몰, 멀티플렉스, 오피스, 아파트 등이 함께 들어서는 복합용도개발(MXD) 형태로 들어섰으며, 서북권에는 롯데시티호텔마포(마포구, 2009년), 스탠포드호텔 서울(마포구, 2011년) 등 비즈니스 호텔을 표방하는 특2급 호텔들이 개관하였다.

둘째, 2000년대 들면서 호텔은 다시 도심으로 회귀하고 있다. 1980년~90년대 주춤했던 호텔의 도심 입지가 다시 활발해지고 있는 것이다. 2013년 종로구 최초 특1급 호텔인 JW메리어트 동대문스퀘어서울이 문을 열었으며, 2015년에는 세계적인 럭셔리 호텔 브랜드인 포시즌호텔이 광화문 인근에 들어섰다. 이 외에도 특2급인 센터마크호텔(종로구, 2012년), 호텔 아벤트리종로(종로구, 2012년), 호텔 세븐스트리트(종로구, 2012년) 등이 도심지역에 문을 열었다.

향후 서울시내 호텔의 광역화는 보다 심화될 것으로 예상된다. 2015년 12월 기준, 강남권에는 파르나스 럭셔리컬렉션(강남구, 2016년 완공), 롯데월드타워(송파구, 2016년 완공)가 건설 중에 있으며, 용산에는 노보텔엠베서 서울 용산, 스위트노보텔, 그랜드 머큐어엠베서더, 이비스스타일스엠베서더 등이 밀집한 특급호텔 단지가 2017년 완공될 예정이다. 또한 도심 일대에도 2018년 관훈동 삼성화재부지에 호텔, 전시, 컨벤션시설을 갖춘 복합시설이 들어설 예정이며, 롯데시티호텔 명동(중구, 2016년 완공), L7(중구, 2016년 완공), 호텔나인트리명동2(중구, 2016년 완공) 등 신규 비즈니스 호텔 건설도 활발하게 진행 중이다.

구분	개관연도	도심권		강남권		기타권		합계	
		호텔수 (개)	객실수 (실)	호텔수 (개)	객실수 (실)	호텔수 (개)	객실수 (실)	호텔수 (개)	객실수 (실)
1980년 이전	1960년 ~1970년	5	1,782	-	-	1	930	6	2,712
	1971년 ~1980년	7	3,467	-	-	2	597	9	4,064
1981년 ~2000년	1981년 ~1990년	2	965	10	3,216	4	864	16	5,045
	1991년 ~2000년	-	-	6	2,248	1	219	7	2,467
2001년 이후	2001년 ~2010년	1	295	2	313	4	1,007	7	1,615
	2011년 이후	4	738	1	288	4	1,139	9	2,165
합계		19	7,247	19	6,065	16	4,756	54	18,068

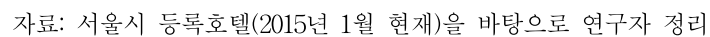
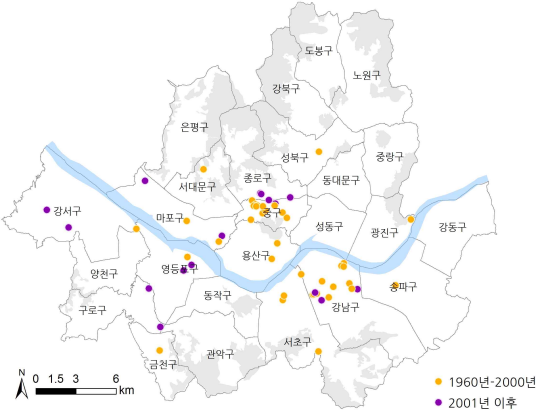


표 8. 서울시 특급호텔의 공간적 확산

구분	특급호텔의 공간 분포	해당 시기 개관 호텔
1980년 이전		<p>위커힐(1963), 그랜드앰배서더서울(1965)<sup>57)</sup>, 세종(1967), 호텔프레지던트(1969), 더웨스턴조선(1970), 호텔PJ(1970)<sup>58)</sup>, 로얄(1971), 코리아나(1972), 퍼시픽호텔(1975), 프라자(1976), 그랜드하얏트서울(1978), 렉싱턴호텔(1978), 호텔롯데(1979), 신라(1979), 베스트웨스턴프리미어서울가든(1979)<sup>59)</sup></p>
1981년 ~2000년		<p>리버사이드(1981), 서울팔레스(1982), 삼정관광(1982), 밀레니엄서울힐튼(1983), 아주호텔서교(1983)<sup>60)</sup>, 라마다서울(1986)<sup>61)</sup>, 임피리얼팰리스(1987)<sup>62)</sup>, 베스트웨스턴나아가라(1987), 호텔리베라(1987), 그랜드힐튼(1988), 그랜드인터컨티넨탈서울파르나스(1988), 르네상스서울(1988), 롯데호텔월드(1988), 호텔캐피탈(1988), 호텔프리마(1988), 홀리데이인서울성북(1990), The-K호텔(1991)<sup>63)</sup>, 노보텔앰배서더강남(1993), 리즈칼튼(1995), 노보텔앰배서더독산(1997), 호텔엘루이(1997)<sup>64)</sup>, 인터컨티넨탈서울코엑스(1999), JW메리어트호텔서울(2000)</p>

57) (구)금수장, 호텔앰배서더



<p>2001년 이후</p>		<p>메이필드(2002), 파크하얏트(2005), 베스트웨스턴프리미어강남(2005), 베스트웨스턴프리미어호텔국도(2007), 롯데시티호텔마포(2009), 코트야드바이메리어트(2009), 베스트웨스턴프리미어구로(2010), 셰라톤디큐브시티(2011), 스탠포드호텔서울(2011), 롯데시티호텔김포(2011), 콘래드서울(2012), 센터마크(2012), 호텔아벤트리종로(2012), 호텔세븐스트리트(2012), 머큐어앰배서더쏘도베(2012), JW메리어트동대문스퀘어(2013)</p>
---------------------	---	---

자료: 서울시 등록호텔(2015년 1월 현재)을 바탕으로 연구자 정리

- 58) (구)풍전호텔
- 59) (구)서울가든호텔, 홀리데이 인 서울
- 60) (구)호텔서교
- 61) (구)뉴월드호텔
- 62) (구)아미가
- 63) (구)서울교육문화회관
- 64) (구)에메랄드

## 제4장. 호텔과 1960~70년대 고도 경제성장

본 장에서는 1960년대~70년대 고도 경제성장 시기 서울시 호텔의 도시 인프라로서 기능을 살펴본다. 제1절에서는 국가주도 경제성장 과정에서 호텔이 수행한 경제개발 인프라로서 기능을 분석한다. 제2절에서는 수도 서울이 국가권력의 상징이자 국가 경제성장의 거점으로서 집중적으로 관리 및 육성되는 과정에서 호텔이 갖고 있던 수도계획 인프라로서 기능을 논하고자 한다.

### 제1절. 경제개발 인프라

#### 1. 호텔과 외화조달

1960년대 이후 국가주도 산업화 과정에서 관광산업은 정부의 의욕적인 지원 대상이었다. 국내 산업구조가 취약하던 당시, 경제개발과 성장을 지상 목표로 내세운 박정희 정부에게 수출을 통해 외화를 벌어들인다는 것은 쉽지 않은 일이었다. 이에 외화가득률이 높은 관광업을 우선적으로 육성함으로써 국가자본을 조성하고 국제수지를 개선하고자 했던 것이다. 최초의 관광관련 법인 관광사업진흥법 제정(1961년), 국제관광공사(現 한국관광공사) 설립(1962년), 미주여행업자협회(ASTA), 동아시아관광협회(EATA) 과 같은 국제관광기구 가입 등 국가의 관광진흥에 대한 의지는 매우 강력하였다(인태정, 2007; 한국관광공사, 2012a).

정부가 관광산업 진흥을 위해 가장 역점에 둔 것 중 하나는 바로 호텔업 육성이었다. 신규 관광자원을 개발하거나 대규모 관광단지를 조성하는 것은

상대적으로 많은 자본과 시간을 요구하는 것에 비하여, 호텔업은 비교적 빠르고 손쉬운 방법으로 외화를 획득할 수 있는 통로였던 것이다. 이에 정부는 1962년 호텔업을 ‘관광시설’ 중 하나로 지정하였다(관광사업진흥법 제2조 7항).<sup>65)</sup> 그리고 제1차 경제개발5개년계획 기간 중 호텔업을 포함한 관광시설에 대해 국고보조와 융자지원을 결정함으로써 호텔의 신설 및 증설을 촉진시키고 민간투자를 장려하였다(경제기획원 기획조정실, 1967:636-674, 757-769).

정부가 1962년 국제관광공사를 설립한 이유 중 하나도 바로 국가 직영 호텔들의 경영 효율화였다. 교통부가 직접 운영하고 있던 조신포호텔과 반도호텔은 자금 운용이나 영리사업 운영에 있어 제약이 따를 수밖에 없었고, 그렇다고 전적으로 민간에 위탁할 경우 민간자본 빈곤으로 호텔에 대한 투자 자체가 불가능할 것으로 예상되었기 때문이다. 이에 정부는 공사(公社)를 설립하여 호텔 경영의 효율성과 탄력성을 유도하여 관광수입 증대를 꾀하고자 했던 것이다.<sup>66)</sup>

국제관광공사는 1963년 반도호텔과 조신포호텔을 함께 인수하여 ‘반도조신포호텔’로 명칭을 변경하고 통합 운영을 시작하였다. 객실 뿐 아니라 사무실 및 점포 임대, 식당, 바, 스카이라운지 등 수익시설 운영을 통하여 외화수입 창출에 적극적으로 앞장섰다. 이러한 노력에 힘입어 1964년 반도호텔의 경우, 평균 객실가동률이 90%에 육박하게 되고 외국인 이용률도 50%에 이르게 되었다(한국관광공사, 2012a:47). 또한 국제관광공사는 부대사업 중 하나

65) “관광시설이라함은 관광호텔 이외에 외국인의 숙박, 휴양, 오락 또는 음식에 적합한 구조 및 설비를 갖춘 시설에서 외국인의 관광에 편의를 제공하는 업을 말한다”(관광사업진흥법 제2조7항).

66) 국제관광공사 설립목적 및 취지는 구체적으로 다음과 같다. “1) 외국인 관광객 및 주한 유엔군을 유치하여 연간 1억 달러 이상의 외화를 획득할 수 있는 관광사업을 국가에서 운영할 경우 교통사업 특별회계에 묶여 상황변화에 능동적으로 대처할 수 없고 2) 국가기관이 영리 위주의 관광사업을 운영하는 데는 적지 않은 제약이 따를 수밖에 없으며 3) 관광종사원이 공무원일 경우 서비스에 만전을 기하지 못할 우려가 있는 반면 4) 관광사업을 전적으로 민간에 위탁할 경우에는 자본의 부족으로 투자 자체가 불가능하기 때문에 국제관광공사를 설립하여 과감한 투자로 시설을 조속히 완비함과 동시에 합리적인 경영과 서비스의 완벽을 기하도록 한다”(한국여행신문사, 1999:124).

로 외국인 대상 쇼핑몰인 반도조선아케이드를 건설하였는데, 외래객을 위한 별다른 쇼핑센터가 없던 당시 반도조선아케이드는 적극적인 외화 획득의 현상이었다(한국관광공사, 2012a:47-48).

공기업을 통한 호텔 운영의 효율화와 더불어 정부가 취한 또 다른 호텔업 육성 전략은 호텔 자체를 관광지화 하는 것이었다. 그리고 이때 정부가 잠재적으로 상정한 관광객은 바로 주한 UN군이었다(교통부, 1961:39). 국내 관광여건이 열악했던 당시, 순수 관광을 목적으로 하는 외래 관광객은 극소수에 불과한 반면 서울을 포함한 수도권에 상주하고 있는 미군은 수만 명에 이르렀기 때문이다(서울특별시, 1962:128). 실제 당시 UN군이 국내 관광에 지출하는 금액은 매우 컸다. 1959년 교통부가 중앙관광위원회에 제출한 ‘1959년도 관광사업보고서’에 의하면 주한 휴가 장병의 한국 내 소비액은 연간 1,145달러에 이르는 것으로 추정되었고(위커힐호텔, 1993:91), 1963년 총 관광외화 수입 521만 달러 중 UN군으로부터의 수입은 221만 달러로 전체 43%에 이르렀다(교통부, 1969:256).<sup>67)</sup>

호텔은 UN군의 달러를 끌어들이 수 있는 거대한 ‘달러박스’였다. 정부는 1963년에 관광사업진흥법을 개정하여 “주한 국제연합군 및 외국인 선원 전용의 관광호텔(관광시설업을 포함한다)에서 제공되는 주류에 대해서는 주세를 면세”하는 조항(제46조 2항)을 신설하고 1964년에는 “요리점, 무도장, 카

67) 1965년 한일국교 정상화 이전까지 국내 관광 외화수입에서 주한 미군으로 인한 수입이 가장 높았다.

표 9. 관광분야 외화수입(1963년~1967년)

연도	외래객(달러)	주한 UN(달러)	주한 외국인(달러)	계(달러)
1963년	2,726,000	2,216,000	270,000	5,212,000
1964년	2,788,000	7,975,000	343,000	11,106,000
1965년	7,724,000	12,407,649	666,385	20,798,034
1966년	16,187,110	15,542,806	764,324	32,494,240
1967년	17,305,764	14,658,018	1,853,670	33,817,452

자료: 교통부, 1969:256

바레, 빠, 호텔 등에서 주한 UN군의 숙박을 포함한 유흥음식 행위에 대해서는 유흥음식세가 면세”(제139조)되도록 지방세법을 개정하는 등 세제정상의 정책적 지원을 추진한다. 그리고 그 효과는 매우 즉각적으로 나타났다. 1964년 외래 관광객으로부터 획득한 외화가 278만 9천 달러였던 반면, 호텔, 무도장, 요리점 등 관광시설업에서 벌어들인 외화는 973만 3천 달러로 약 3.5배에 이르렀다(교통부관광국, 1965).<sup>68)</sup>

**관광으로 외화획득 나라살림 도우자** EXPO '70

 <p><b>신관 개관 안내</b> 별관식 국제회의장으로 1300명을 수용할수 있는 방 포스룸과 500명 이상을 모일 수 있는 대회의실을 500여 를 주시실수 있는 중앙을 미인입니다. 별관식 국제회의 2차, 3차 소회의실이 있어 이용하시기를 원합니다. 별관식 대강당 1000평 세탁실화 20192-4</p> <p><b>타워 호텔</b> TOWER HOTEL 서울中區장충동2가5-5 전화 399181-5</p>	<p><b>새로운 호텔</b> 새로운 세-비스 ●객실수 115실(저렴한숙박)</p> <p>대-조식·대회의 나이트클럽·스키로어원 방식당·키-리움 스키로어원·미용·리움</p>  <p>●조식당 100평, 2차, 3차, 4차 <b>南山觀光호텔</b> 33101-4 33121-4 주소: 서울 중구 남산동 1-1</p>	<p><b>INTERNATIONAL HOTEL</b> INTERNATIONAL ROOM (23실) BLUE ROOM (41실) 3차 방 GS-GALLERY (나이트클럽) JUNGLE BAR (세-비스) 4차 방</p>  <p><b>국제호텔</b> MAK NO. 24-2211-9</p>	<p><b>HOTEL Green Park</b></p>  <p>○대회의실·별관식·작은방이나 숙박시설을 위한 3차 방 ○방식, 2차 ○대회의실의 수영장 ○신선부부 객실 10실</p> <p><b>호텔 그린파크</b> 서울중구이동 3403-3 34104-5</p>
<p><b>최고의 세-비스</b></p>  <p>서구식 객실 나이트 클럽 다방 터-키움 계-일룸</p> <p><b>센추럴 호텔</b> Central Hotel TEL. 71-1000 71-602-4</p>	<p>●조식실 ●세스트당 ▲다방 지 ▲나이트클럽(사-메이트)</p>  <p>●대회의실 100평 ●대회의실 200평 ●대회의실 300평</p> <p><b>新都 호텔</b> 住所: 서울특별시 중구 남산동 2-1 (가) 전화: 33031-9</p>	<p><b>New Opening</b></p>  <p>●WESTERN GRILL ●JAPANESE CUISINE ●COFFEE SHOP ●GAME ROOM ●NIGHT CLUB ●MEETING ROOM ●SOUVENIR SHOP</p> <p><b>Palace Hotel</b> TEL. 24-1111, 24-1112, 24-1113, 24-1114 서울中區會賢洞1가92-6</p>	<p>&lt;施設&gt; 연회실·다방 회의실·스카이라운지 체육관·주차장 이발·미용실</p>  <p>TEL. 78-1426 1428</p> <p><b>(중로 호텔)</b> SEKOL Y. M. C. A. 중로구 중로2가9</p>

그림 13. 외화조달 수단으로서 관광호텔  
자료: 경향신문, 1970.03.31.

이렇게 주한 미군 중심의 관광정책은 자연스럽게 ‘여성’을 외화벌이 상품으로 동원하였으며, 이는 1970~80년대 소위 “기생관광”이라고 불리는 매춘관광의 씨앗이 되었다.<sup>69)</sup> 특히 1965년 한일외교 정상화 이후 일본인 관광객

68) 서울시의 경우, 미화 10만\$이상의 외화를 획득하여 외화벌이에 혁혁한 공을 세운 호텔에 대해 산업훈장 및 대통령표창을 상신하기도 하였다(매일경제, 1970.02.21. “대통령표창 등 상신 외화 많이 번 호텔”).

69) 1971년 국제관광공사 총재로 취임한 안동준은 “관광진흥의 묘안”으로 “의식(衣食)과 주(酒), 그리고 여자”, 곧 ‘기생’을 꼽기도 하였다(매일경제, 1971.07.24. “새 총재의 관광진흥 묘안”).

이 급증하면서 여성과 관광의 관계는 보다 긴밀하게 연결되었다(권창규, 2015:126).<sup>70)</sup> 그리고 이 때 호텔은 여행사 그리고 요정과 함께 기생관광의 핵심 주체 중 하나였다. 기생관광은 “여행사는 (관광객을) 데려오고, 요정은 파티 장소와 기생을 소개하고, 호텔은 이들이 동침할 수 있는 잠자리를 제공”함으로써 이루어지기 때문이다(공덕귀, 1984:109).

우리나라 최초의 리조트 호텔이라고 할 수 있는 위커힐(1963년)이 건설된 연유도 바로 주한 UN군 및 외국인을 위한 관광위락시설 제공이었다. 당시 온양호텔, 해운대호텔, 불국사호텔 등 3개의 호텔이 미군 장병의 R&R(Resort & Recreation Center)로 지정되어 운영되고 있었으나, 여전히 대다수의 UN군 휴가 장병들은 홍콩이나 일본 등지로 휴양을 떠나고 있었다. 이에 정부는 해외로 흘러나가는 UN군의 달러를 확보하고자 제대로 된 시설을 갖춘 위락호텔을 건립하기로 결정한 것이다(교통부기획조정관실, 1961:234; 위커힐호텔, 1993:92).<sup>71)</sup>

위락호텔 부지로 결정된 곳은 뛰어난 산세를 지니고 강나루가 한눈에 내려다보이는 아차산 기슭이었다. 도심에서의 거리나 주변 자연환경 등을 고려했을 때, 휴양호텔로서 충분한 입지적 조건을 지닌 곳이었다(손정목, 2007a:139-143).<sup>72)</sup> 호텔의 이름은 한국 전쟁 중 전사한 위커(W.H. Walker) 장군의 이름을 빌려 위커힐(Walker Hill)로 결정되었다. 5동의 호텔 건물에

70) 1966년 1만 6천여 명으로 전체 관광객의 24.8%에 그쳤던 일본인 관광객은 1978년 66만 7천여 명으로 무려 40배나 증가하여 전체 관광객의 61.8%를 차지하게 된다. 그리고 이들의 절대 다수는 남자였다(국제관광공사, 1979:50-52; 박정미, 2014:248에서 재인용).

71) 국가재건최고회의는 위커힐의 건설 목적을 다음과 같이 밝히고 있다. “주한 UN군 휴가 장병 및 일반 외국인 관광객에게 국제수준의 손색이 없는 숙박, 휴양 및 오락 등의 종합시설을 제공하여 관광의 사업화를 기하고 외화를 획득함으로써 국제 수지개선에 기여하고 국민종합휴양센터로서 관광산업 발전에 기여함을 목적으로 한다”(위커힐호텔, 1993:93).

72) 호텔 건설에 책임을 지고 있던 김종필 당시 정보부장은 1961년 8월 어느 날 박정희 대통령, 송요찬 내각수반과 함께 아차산 어귀에서 휴식을 취하고 있었다. 그런데 누군가 ‘이렇게 경치가 좋은 곳에 관광휴양시설을 건설하면 좋겠다’고 했고 모두가 동의하여 이곳에 호텔이 들어서게 된다(손정목, 2007a:139-143). 이에 중앙도시계획위원회는 용마공원을 풍치지구로 용도 변경함으로써 위커힐 건립 부지를 확보한다(1962.07.24. 제6차 중앙도시계획위원회).

도 각각 더글라스, 매튜, 맥스웰, 라이먼, 제임스 등 UN군 혹은 미8군 사령관을 지낸 사람의 이름이 붙여졌다. 호텔의 성격이 주한 미군의 휴가시설로 결정된 만큼 이들이 존경하는 인물의 이름을 사용하여 친숙함을 더하기 위함이었다(한국여행신문사, 1999:15; 워커힐호텔, 1993:94).

워커힐은 숙박과 오락, 그리고 휴양을 모두 즐길 수 있는 복합 위락시설이었다. 대규모 단지에 골프, 승마, 볼링, 나이트클럽, 바, 음악실, TV실 등 각종 오락시설과 한국 민속관까지 갖추고 있었다. 개관 기념행사에는 루이암스트롱을 초청하여 특별 공연을 열었고, 호화찬란한 스테이지 쇼(stage show)인 허니비 쇼(Honey Bee Show)가 매일 밤 선보였다. 각종 일간 신문에서는 워커힐을 “한국의 라스베이가스”, “참다운 ‘코리아’를 즐길 수 있는 종합관광시설”(동아일보, 1962.07.04. “워커힐(1)”), “‘향락의 소왕국’의 심장부”(동아일보, 1962.07.05. “워커힐(2)”), “라스베이가스를 능가하는 ‘동양 최대의 유흥지’”(경향신문, 1962.09.04. “동양 최대 유흥지, ‘워커힐’”), “호화로운 모텔”(동아일보, 1963.04.18. “빛 좋은 개살구”) 등으로 소개할 정도로 세간의 관심을 끌었다.

개관 당시 워커힐은 내국인 출입도 허용하지 않았다. 주한 UN군과 외래 관광객으로 이용객을 제한하였고 내국인은 외국인이 초대하는 경우만 출입이 가능했다. 그러나 워커힐에 대한 대중의 관심은 매우 높아 1963년에는 서울관광안내소는 매일 2백여 명씩 1인당 50원을 받고 워커힐을 관광하는 프로그램을 운영하기도 하였으며(경향신문, 1963.01.12. “워커힐 공개 오는 31(일)까지”), 워커힐을 배경으로 한 영화 ‘워커힐에서 만납시다’(1966년, 한형모作)는 5만 명의 관람객을 몰고 오기도 하였다.

‘관광 진흥을 통한 외화획득’이라는 국가목표 아래 건설된 종합관광시설인 워커힐에 대한 관심은 도시계획 상에도 드러난다. 첫째는 외곽에 위치한 워커힐의 입지적 한계를 극복하기 위한 도로 건설 및 확장이었다. 1966년 김현옥 시장은 불과 10m에 불과했던 광나루길(성동교~워커힐)을 30m폭으로 확장하여 도심과의 시간적 거리를 단축시켰고,<sup>73)</sup> 또한 한강종합개발사업의

일환으로 추진된 강변도로가 1972년 말 뚝섬~광나루 구간까지 완공되면서 김포국제공항과 위커힐의 접근성은 한층 강화되었다(손정목, 2007a:159-166).

두 번째는 위커힐 주변의 미관 및 경관 관리였다. 서울시는 1966년 9월 제1한강교~동작동 국군묘지 일대, 장충체육관 앞~남산관광도로와 함께 성동교에서 위커힐에 이르는 구간을 미관지구로 지정하였으며(1966.09.15. 제3차 서울시도시계획위원회), 1967년 12월에는 “수도 서울의 관문”으로서 김포가도 중 김포공항~양화교 구간에 지정되어있던 미관지구를 “외국손님들이 많이 드나드는” 위커힐이 자리한 강변1로(잠실대교~천호대교)까지 연장할 것을 결정한다(1967.12.18. 제14차 서울시도시계획위원회). 또한 1967년 3월에는 뚝도공원 일부를 해제하여 고층 아파트를 건립하는 것을 허가하였는데, 그 이유는 다름 아닌 “성동교에서 위커힐을 통하는 교통의 중요점으로 외국인 관광객에게 미관상 중요한 위치”임에도 불구하고 판잣집이 난립하여 미관을 해치고 있으므로, “고층아파트를 건립하여 토지이용을 높이고 미관을 좋도록”하기 위함이었다(1967.03.24. 제4차 서울시도시계획위원회).

## 2. 호텔과 경제발전

1970년대 들어서면서 관광업은 경제성장의 동력이자 경제발전의 기반으로 보다 집중적으로 육성되기 시작한다. 당시 관광업은 미·중 및 일·중 국교 정상화(1972년), 7·4공동성명(1972년) 등으로 한반도를 둘러싼 화해의 분위기가 조성되면서 유례없는 관광 붐이 불다가 제1차 오일쇼크(1973년), 육영수여사 서거(1974년) 등으로 다시금 침체를 겪고 있었다.<sup>74)</sup> 이에 정부는

---

73) 1966년 5월 30일에 착공하여 불과 7개월 만에 완공된 광나루길은 시내 중심부와 위커힐을 연결되는 유일한 ‘관광도로’였다(경향신문, 1966.08.15. “서울의 길”).

74) 1974년 한해 외래 관광객은 총 51만 7천 5백 90명으로 전년대비 2.8%의 마이너스 성장을 기록하였고, 외화 획득액 역시 41.1% 감소하여 57만 1천 달러로 급감하였다(한국여행신문사, 1999:206-209).



1975년 2월 7일 개최된 경제장관간담회에서 관광업을 ‘국가전략산업’으로 격상시킨다. 관광업을 경제개발계획에 포함시키고 수출산업에 준하는 금융, 세제, 행정상의 혜택 및 지원을 결정한 것이다(대한민국정부, 1971:108; 한국관광공사, 2012a:91).

호텔업은 관광업의 중추 산업으로 각종 특혜와 지원의 대상이 된다. 정부는 관광호텔의 시설 및 운영자금 지원, 전기요금 및 유흥 음식세 감면, 인허가 절차 간소화 등을 통하여 양적 성장을 꾀하였고, 전국 관광호텔업 경영주 및 종사자를 대상으로 관광사업 및 서비스 관련 교육, 국내외 주요 호텔 견학 등으로 구성된 관광새마을을 실시하여 질적 성장도 도모하였다(한국관광공사, 2012a:91-92; 한국여행신문사, 1999:293, 303).

하지만 정부의 적극적인 정책적 지원에도 불구하고 국제관광공사가 운영하고 있던 반도, 워커힐, 영빈관<sup>75)</sup> 등은 고전을 면치 못하고 있었다. 워커힐의 경우 바, 카지노, 쇼, 풀장 이외에는 이러다할 오락시설이나 프로그램을 갖추고 있지 않아 UN군의 관심이나 흥미를 끌기에는 역부족이었으며, 넓은 대지에 건물들이 흩어져 있어 관리비 지출 또한 만만치 않은 상황이었다. 반도호텔은 시설이 노후한데다가 정부의 호텔업 진흥책에 힘입어 신규 민영호텔들이 약진을 보이면서 적자 운영에 시달리고 있었다(동아일보, 1964.04.06. “워커힐 일년 가계부”; 한국관광공사, 2012a). 영빈관 또한 개관 첫해부터 지속적인 손실이 발생하고 있었으며, 이를 보전하기 위하여 정부 보조금을 받았지만 국고부담이 늘어나면서 국유재산으로 관리해야할 명분조차 줄어들고 있었다(호텔&레스토랑, 1991.12.).

이러한 상황에서 정부의 선택은 국영 호텔업의 재벌 불하였다. 당시 박정희 정부는 단기간 내 경제성장을 일궈내기 위해 융자 지원, 차관 배정, 외자 도입 등의 각종 특혜를 통해 재벌들은 육성하고 있었다. 그리고 국영 호

---

75) 영빈관은 우리나라도 외국과 같이 귀빈을 투숙시킬 수 있는 영빈관이 필요하다고 판단한 이승만 대통령의 지시로 1959년 착공되었다. 자유당 정부가 퇴진함에 따라 공사가 일시 중단되기도 하였으나 박정희 대통령은 다시 공사를 착수시켜 1967년 완공되었다(호텔&레스토랑, 1991.12.).

텔의 재벌 불하는 호텔 운영의 효율화를 꾀하면서 동시에 재벌의 사업영역을 확장시켜 이들의 성장도 지원할 수 있는 대안이었다. 재벌의 입장에서든 국가의 전폭적인 지원을 받고 있는 호텔업 진출은 사업 다각화를 이룩하고 범위의 경제(economy of scope)를 실현할 수 있는 절호의 기회였다(호텔신라, 1985:56-57; 위커힐, 1993:139).

정부는 삼성에게 영빈관을, 롯데에게 반도호텔을, 선경(현 SK)에게 위커힐을 각각 불하한다. 삼성의故이병철 회장은 “1972년 가을 운영난에 빠져있는 영빈관을 인수하여 우리나라를 방문하는 국민이 불편 없이 유숙하고 대규모 국제회의를 개최할 수 있는 호텔을 건설해달라는 정부의 요청이 있었다.”고 회고하였으며(이병철, 2014), 롯데의 신격호 회장 역시 박대통령이 “관광공사가 경영하는 반도호텔이 적자 때문에 큰 곤란을 겪고 있다. 국영기업체에 맡겨두어서는 안되겠다. 어떻게 할 수가 없는가”며 국제적인 호텔 건립을 건의하였다고 기록하고 있다(롯데호텔 개관30주년 기념집 편찬위원회, 2009:69). 위커힐의 경우, 원래 한진그룹으로 내정되어 있었지만 선경의故최종건 회장이 훨씬 높은 가격에 일시불로 인수하는 조건을 정부에 제의하였으며, 이에 박대통령은 “세계에서 제일가는 호텔로 발전시킬 것”이라는 조건을 걸고 선경에 매각을 결정하였다고 한다(SK, 2013:60-61).

한편 박정희 정부가 재벌 육성과 더불어 취한 또 다른 경제개발 전략은 외자도입이었다. 내수 자본의 규모가 작고 자본축적 기반이 허약한 상황에서 외부 의존적인 개발정책의 채택은 당연한 결과였다. 정부는 1960년대부터 장기 투자에 대한 자금을 조달하고 국제수지의 위기에서 벗어나기 위해 외채를 도입하기 시작하였고 1970년대 들어서는 차관도입 뿐 아니라 원리금 상환부담이 없는 외국인 직접투자를 적극 지원하였다(인태정, 2007:114; 장상환, 2008).<sup>76)</sup>

---

76) 1959년 최초의 차관도입으로 시작된 외자도입은 한일협정을 계기로 공공차관, 상업차관, 그리고 직접투자 등 다변화되었으며, 그 금액도 급증하였다. 1963년부터 1979년까지 도입된 외자는 총 189억 달러로 공공차관이 31.3%, 상업차관이 62.5%, 다국적 기업의 직접투자가 6.2%를 차지하였다(이대근, 1987:396).

그리고 호텔은 외자도입의 대상으로 부상한다. 1967년 7월 24일 관광호텔로는 최초로 조선호텔이 외국인 투자인가를 받았으며, 이후 서울프라자(1973년), 서울하얏트리젠시(1973년), 호텔롯데(1973년), 위커힐(1977년), 호텔신라(1977년), 서울힐튼(1977년) 등이 외국의 합자투자와 상업차관을 통해 건설되었다. 외국인 투자인가 대상 관광호텔은 건립 지역이나 규모, 투자비 및 투자비율 등의 제한을 받지 않았으며 도입 자본에 대해서는 관세 및 법인세 등을 감면받았다(인태정·양위주, 2006:184; 한국관광개발연구원, 1990:301; 매일경제, 1973.05.14. “크게 늘어난 외자도입”).

이는 정부가 호텔을 경제성장의 동력으로 인식하고 있었기에 가능한 것이었다. 당시 정부는 외자도입 인가와 관련하여 경제기획원에 외자도입심의 위원회를 설치·운영하였는데, 일례로 일본의 후지다공업과 뉴코리아호텔의 합작에 관한 심의위원회 안건을 살펴보면 이러한 정부의 태도가 명확하게 드러난다. “현재 현저히 부족하고 장차에도 외국인의 급증 추세에 따라 부족할 관광호텔 수용시설을 완화하고 입국한 외국관광객으로부터 연간 약 5.4백만 불의 외화를 획득할 뿐 아니라 약 800명의 신규 고용효과를 가져오는 등 정부의 관광 진흥책에 부합하는 사업”으로서 외국인 투자를 인가한다(1973.03. 제73차 외자도입심의위원회 안건 “관광호텔 건설을 위한 외국인 투자인가”).

하지만 차관 및 외국인 합작 투자에 의존한 호텔 건립이 순탄했던 것만은 아니다. 두 차례의 석유파동은 외자조달의 어려움을 초래하여 하얏트리젠시, 호텔신라 등 일부 호텔은 자금부족으로 공사가 중단되기도 하였다. 또한 “주택조차 해결하지 못해 허덕이고 있는 판국에 호화로운 호텔만 지을 수 있느냐”는 일부 언론의 비판이 일기도 하였다(매일경제, 1967.01.27. “주택난 외면한 호텔건설 외자도입정책 관광사업”; 경향신문, 1975.11.20. “신축 호화호텔 공사 중단 사태”; 동아일보, 1976.07.16. “미라마, 신라호텔 공사 중단 1년, 남산이 조경을 해쳐”).

표 10. 관광호텔 외국인 합작투자 현황

호텔명	객실수(실) *인가일 기준	투자비율(%)		외국인 투자선	인가 연도(년)
		내자	외자		
(주)조선호텔	471	50.0	50.0	Westin Hotel Co.(미국)	1967
대한관광개발(주) 서울로얄호텔	311	79.3	20.7	大池産業(일본)	1970
한국이화진흥 주식회사 도큐호텔	214	1.2	98.8	일본도큐호텔체인(일본)	1971
뉴코리아호텔	700	17.6	82.4	후지다공업(일본)	1973
태평개발(주) 서울프라자	521	58.6	41.4	마루베니(일본)	1973
서울미라마관광(주) 서울하얏트리젠시	613	-	100.0	후지다공업(일본)	1973
(주)호텔 롯데	1,353	-	100.0	(주)롯데(일본)	1973
태왕개발(주) 라마다올림피아	310	50.0	50.0	재일교포	1975
(주)퍼시픽호텔	103	50.0	50.0	民聖(일본)	1975
(주)위커힐호텔	623	94.1	5.9	International Trading Co(홍콩)	1977
(주)호텔 신라	699	89.7	10.3	日商岩井(주)(일본) 외 5개사 오쿠라 엔터프라이즈(일본)	1977
(주)동우 개발 서울힐튼호텔	627	66.5	33.5	東綿(일본)	1977

자료: 한국관광개발연구원(1990:303) 및 외자도입심의위원회 회의록을 바탕으로 연구자정리

한편 외자는 비단 현금만을 의미하는 것은 아니었다. 호텔 운영을 위한 기술 또한 외국에 의존하였다. 대규모 호텔 경영은 “고도의 기술과 경험이 필요”하지만 당시 국내 호텔은 “경험 부족과 업종의 특수성으로 기술의 공급이 어려운” 상황이었기 때문에, “합리적인 운영관리를 통한 외화획득 증대를 도모하기 위해” 풍부한 경험과 기술을 축적한 외국 호텔의 운영방식 및 기술도입은 필수불가결한 것이었다(1977.07., 1978.03. 외자도입심의위원회 안건, “관광호텔운영을 위한 기술도입 경영위탁계약 인가”). 신라는 일본 오쿠라호텔, 프라자호텔은 일본 프린스호텔, 동우개발은 미국 힐튼호텔, 미라마

관광주식회사는 미국 하얏트호텔, 위커힐호텔은 미국 웨라톤호텔과 각각 기술도입 계약을 체결한다. 이들로부터 도입하는 기술은 호텔 조직 및 운영관리 기술, 판매기술, 고용원 훈련, 광고 선전 및 판매 촉진 활동 등이었으며, 도입 기간은 10년~20년, 그리고 이에 대한 대가로 지불하는 경상기술료는 총 영업 이익의 1.5%~14%까지 다양하게 나타났다.

표 11. 관광호텔 기술도입 현황

기술 도입자	기술 제공자	인가연도	계약기간
조선폰텔	웨스턴 호텔(미국)	1967년	25년
서울프라자	프린스 호텔(일본)	1976년	10년
호텔신라	오꾸라 호텔(일본)	1977년	10년
동우개발 서울힐튼호텔	힐튼 호텔(미국)	1977년	20년
서울미라마관광주식회사 서울하얏트리젠시	하얏트 호텔(미국)	1978년	15년 6개월
위커힐호텔	웨라톤 호텔(미국)	1978년	20년

자료: 외자도입심의회위원회 회의록을 바탕으로 연구자 정리

## 제2절. 수도계획<sup>77)</sup> 인프라

### 1. 호텔과 도심 재건

대한민국의 수도 서울은 박정희 대통령의 조국 근대화를 실현하는 핵심 무대였다. 서울은 대통령의 기호와 관심이 직접적으로 구현되는 공간적 대상으로서 그것의 상징적 의미는 매우 높았다. 빈곤에서 벗어나 근대화된 국가로 발전하고자 했던 박정희 대통령의 지상목표에 따라 낡고 초라했던 서울은 급격하게 근대적 모습으로 재건되어 나갔다(강내희, 2004b; 장규식, 2003; 최강민, 2009).<sup>78)</sup>

1966년 부임한 김현옥 서울시장은 국가의 성장전략에 적극적으로 부응하면서 “돌격건설”이라는 시정목표 아래 수도 서울의 재건을 본격화한다.<sup>79)</sup> “도시는 선(線)이다”, “건설, 돌격의 해”, “선택 + 준비 + 실천 + 집념 + 증거” 등의 표어를 내세운 ‘불도저’ 김현옥 시장은 도로, 입체교차로, 지하도, 상하수도 등 도시기반시설 구축사업 뿐 아니라 한강종합개발, 여의도 일대 개발, 시민 아파트 건설 등 대규모 개발 사업에 이르기까지 각종 도시계획사업을 추진하였고 서울은 무서운 속도로 변모되어 나갔다.(김광중·윤일성, 2001:15).<sup>80)</sup>

77) 수도계획은 도시계획의 일종이면서도 그것과는 구분되는 무엇이다(Gordon, 2006:1). 수도는 “국가 권력의 적나라한 상징”으로서, 도시계획 일반에 비해 ‘복고적’이며 기술·기능적 혹은 형식적 이슈를 넘어 정치적 맥락이 보다 중시되는 경향이 있다(Sonne, 2003:22, 32; Vale, 2006:36). ‘국가적 도시’라는 지위 혹은 ‘국가적 미장센’이라는 위상을 드러내는 일이 보다 중요하기 때문이다(전상인·김미영·조은희, 2015).

78) 박정희 정권이 들어선 후 ‘재건’이란 단어는 한동안 유행한다. 군사정변 직후 ‘국가재건 최고회의’라는 국가최고통치기관이 설치되었을 뿐 아니라 재건복, 재건체조 등 다양한 분야에서 재건전략이 실시되었다. 이는 과거의 전근대적 체제와 단절하고 근대화된 조국을 건설하겠다는 군사정권의 명시적 선언이었다(김백영, 2013:101-111; 최강민, 2009:320).

79) 40세에 서울 시장으로 부임한 김현옥은 그 전 부산시장으로 근무하면서부터 이미 박정희 대통령의 두터운 신임을 얻고 있었다.

80) 1960년대 도시계획 사업의 80%이상이 김현옥 시장이 부임한 1966년 이후에 행해졌다(서울연구원, 2012:46).

김현옥 시장이 강력한 추진력을 바탕으로 빈곤, 위생, 주택, 치안 등 당면한 도시문제에 대응하면서 수도 서울의 도시개발사(史)를 새로 쓰기 시작할 무렵, 서울의 호텔사(史) 또한 새로운 전환점을 맞이하고 있었다. 호텔은 관광산업이 외화획득의 수단으로 적극 육성되면서 현대화된 수도 서울의 면모로 일신하는데 중추적인 역할을 수행한다.



그림 14. 조선호텔(1973년)

자료: e영상 역사관(<http://www.ehistory.go.kr>)

조선호텔 재건축(1967년~1970년)과 반도조선아케이드 리모델링(1969년~1970년)은 국가적 관심 속에서 진행된 수도 서울의 현대화 프로젝트였다. 1967년 1월 경제장관회의는 경성 최고급 호텔로 명성을 날렸던 조선호텔을 헐어버리고 새로 건설할 것을 결정한다. 조선호텔 재건축의 목적은 “최신 근대화 호텔로 건설하여 국제관광사업에 있어서 한국의 지위를 국제수준으로 향상시키고, 또한 급증하는 외래관광객 및 국제회의 수용능력을 완비하여 1970년도 아세아올림픽 개최<sup>81)</sup>에 대비하는 동시에 제2차 경제개발계획을 뒷받침하여 우리나라 관광사업의 선진적 역할을 다하는데” 있었다. 곧 조선호텔 재건축은 “장기적 전망에 입각한 국가사업”이었다(1967.04.21. 한국관광공사 “조선호텔건설사업계획개요”).

조선호텔은 3여년의 공사를 거쳐 1970년 3월 지하2층 지상 18층 객실 504실 규모의 대형 호텔로 개관한다.<sup>82)</sup> 국제관광공사는 이 사업을 위해 아메리칸항공과 컨소시엄을 결성하여 각각 50%씩 출자하였고 총 공사비는

81) 한국은 1970년 아시안게임 개최권을 따냈으나, 박정희 대통령은 북한의 군사도발 위협과 과도한 개최비용에 대한 부담으로 결국 개최권을 반납하였다(손정목, 2007d:9-10).

82) 조선호텔은 실제로 18층짜리 건물이었지만 내부는 동양 사람들이 싫어하는 4층과 서양 사람들이 기피하는 13층이 없는 20층으로 구성되어 있었다. 한편 건물설계는 미국의 윌리엄 테이블러사(社)였고 건축시공은 현대건설(주)과 삼환기업(주)가 맡았다.

1,100만 달러(31억 원)가 소요되었다.<sup>83)</sup> 조선호텔은 국내 최고의 건축비로 건설된 국내 최초의 초호화 호텔이었다(경향신문, 1970.02.21. “초호화판 조선 호텔”; 동아일보, 1970.03.17. “조선호텔 개관”). 3개의 날개가 곡면을 이루는 Y자형 모양으로 건설된 조선호텔에는 최고급 레스토랑, 스카이라운지, 나이트클럽 뿐 아니라 미장원, 이발소, 증기욕실, 세탁소, 외국 여행사, 외환은행 등의 부대시설도 들어섰다.

국제관광공사는 조선호텔 재건축과 함께 국내 최고의 명품 상가를 표방하던 반도조선아케이드의 리모델링을 병행한다. 1965년 1월 오픈한 반도조선아케이드는 조선호텔과 반도호텔을 연결하는 초승달 모양의 쇼핑센터로, 연면적 2,300평에 달하는 2층짜리 철근 콘크리트 구조물이었다.<sup>84)</sup> 국내에서 처음 시도된 아케이드형 상가인 반도조선아케이드는 당시 보기 드문 현대식 쇼핑몰로서, 냉난방이 완비되어있었고 양품, 식품, 전기도구, 양복, 귀금속, 특정외래품 등 다양한 상품을 판매하였다(매일경제, 1968.12.30. “뉴 페이스 순례: 반도·조선아케이드”; 한국관광공사, 2012a; 한국여행신문사, 1999).<sup>85)</sup>

1960년대 후반 들면서 서울 시내 백화점들의 강세로 반도조선아케이드의 수익은 점차 감소하기 시작하였고 이에 국제관광공사는 아케이드 중축 공사를 단행한다. 그러나 공사 완료를 불과 한 달 앞둔 1970년 1월, 인근에서 발생한 화재가 인화하여 아케이드 내부 219개 점포가 모두 전소하고 10억 원의 피해를 입게 되었다. 일본 오사카 엑스포와 조선호텔 개관을 불과 2개월 앞둔 시점이었다. 정부는 방한 외국인들에게 양상한 화재현장을 보여주는 것은 수치스러운 일이었기에 긴급복구에 들어가 1970년 4월 부분적으로 개관을 할 수밖에 없었다(경향신문, 1970.01.17. “구정 노린 상품 모두 타”; 롯데호텔 개관 30년 기념집 편찬위원회, 2009:64; 한국관광공사, 2012a).

83) 1970년 한해 서울시 세입이 총 457억 2,265만원이었음을 고려한다면(서울특별시, 1970), 조선호텔 재건축에 소요된 비용은 상당한 규모였음을 알 수 있다.

84) 당대 최고의 지위를 누리고 있던 조선호텔과 반도호텔이 지닌 브랜드 파워를 엮은 이름을 명명함으로써 최고의 쇼핑센터임을 과시하고자 했다(윤상인, 2012:200).

85) ‘아케이드’라는 용어가 생소했던 탓에 ‘앙케이트’라고 부르는 사람도 더러 있었다고 한다(한국여행신문사, 1999:132).



조선호텔 재건축은 훗날 이 일대에 프라자호텔, 호텔롯데, 프레지던트 호텔 등 고층 호텔들이 밀집하는데 직접적인 동인이 되었으며(손정목, 2007b:214), ‘호텔 아케이드’의 호시(嚆矢)인 반도조선 아케이드는 80년대까지 도심 고급 상가로서 기능한다. 그리고 대규모 국제 행사를 앞두고 국제적인 수준의 숙박 및 편의시설로 건설된 이들은 분명 서울의 경제성장과 도시발전을 상징하는 도심의 새 얼굴이었다.



그림 15. 리모델링 실시 이전의 반도조선아케이드 전경(1964년)  
자료: 경향신문, 1964.04.29.

국제관광공사가 소유·운영하는 조선호텔과 반도조선아케이드가 근대적 도심 경관을 추동하였다면, 도심 민간 호텔들은 고층화를 주도하면서 입체적 도심 경관을 창출하였다. 당시 도심은 상업, 금융, 통신 등의 서비스업 기능이 강화되면서 USOM청사(現 미국대사관, 1961년), 유네스코회관(1966년), 상업은행 본점(1965년), 조흥은행 본점(1966년) 등 10층 이상의 고층 건물들이 들어서기 시작하였다(이경택, 2012:231).

이러한 공공청사, 업무 및 상업 빌딩과 더불어 정부의 관광진흥 정책에 힘입은 민영 호텔들 또한 당시 유행하던 국제주의 양식을 적극 수용하여 고층 빌딩으로 건립된다. 1960년 메트로호텔(7층)을 시작으로 타워(17층), 뉴코리아(11층), 앰배서더(15층), 세종(15층), 뉴서울(17층), 대연각(22층) 등 이전

보다 한층 높아진 호텔들은 중구 일대의 스카이라인을 장식하였다. 1968년 11월 매일경제에서는 건평 1천 평 이상에 시가 2억 원 고층 빌딩만의 건립 과정, 자금 출처 등을 소개하는 “치솟는 안하무인(眼下無人)” 시리즈를 발표하였는데, 총 22개 고층 건물 중 호텔은 7개(세종, 메트로, 뉴코리아, 타워, 조선, 대연각, 앰배서더)를 차지하고 있었다.<sup>86)</sup>

표 12. 1960년대 주요 고층건물 현황

건물명	층수	건립 및 개관연도	위치	용도
메트로	7층	1960년	중구	숙박
타워호텔	17층	1964년	중구	숙박
뉴코리아호텔	11층	1964년	중구	숙박
앰배서더	15층	1966년	중구	숙박
세종호텔	15층	1966년	중구	숙박
뉴서울	17층	1969년	중구	숙박
대연각	22층	1969년	중구	숙박
한국전력별관	9층	1962년	중구	업무
USOM청사	8층	1962년	중구	업무
카톨릭회관	9층	1963년	명동	업무
유네스코회관	13층	1966년	중구	업무
상업은행 본점	15층	1965년	중구	업무
조흥은행 본점	15층	1966년	중구	업무

1970년대 들어서면서부터 서울은 본격적인 마천루의 시대에 접어들게 된다. 1970년 김중업이 설계한 지상 31층, 높이 114m의 삼일빌딩(1970년)을 비

86) 소방안전시설이 미비하고 건축법, 소방법 등 관련 법제도조차 정비되지 않았던 당시, 고층 빌딩은 늘 화재의 위험이 도사리고 있었다. 1969년 건립된 대연각 호텔은 개관한 지 2년만인 1971년 12월 25일 화재가 발생하여 사망 163명, 부상 63명의 사상자가 발생했다. 화재 실황은 일본, 미국, 프랑스 등 세계 각국의 TV, 신문, 잡지 등에 보도될 만큼 관광호텔 역사상 최악의 사건이었다. 건축 마감재, 내장재, 비상구 등 고층 건물 화재에 대응하는 법제도가 부재하였고, 고층 건물에 진입할 수 있는 소방장비가 부실했던 탓에 더 큰 피해를 입은 것으로 알려진다(매일경제, 1971.12.27. “대연각 화재를 통해 본 고층건물소방의 문제점”; 동아일보, 1971.12.28. “대연각 화재 호텔과 찌고 엉터리 준공 필증”).

롯데87) 정부종합청사(1970년), 미대사관(1970년), 국제화재(1970년), 동부화재(1973년) 등 대규모 고층 건물이 잇달아 들어서면서 도심 경관의 수직적 상승을 촉진하였다. 그리고 이제 고층건물이라고 하면 의례히 15층 이상의 건물을 일컫게 된다.

호텔 건축도 단연코 예외는 아니었다. 1970년 조선히텔이 18층 높이로 리모델링하여 개관하고 이어 도큐호텔(25층), 코리아나 호텔(24층), 로얄호텔(22층), 서린호텔(20층), 프레지던트호텔(27층) 등 20층 이상 호텔이 우후죽순으로 생겨나면서 “시청 앞 광장에서 눈을 360도 회전시켜 시야를 가리는 고층건물이 무어나고 물을 때 호텔이라고 대답하면 거의 틀림없다”는 말이 나올 정도였다(경향신문, 1976.12.03. “상권전국시대: 호텔街”).



그림 16. 건설 중인 코리아나호텔(1970년)  
자료: <http://blog.chinynews.com/jongwh69/288054>



그림 17. 뉴코리아호텔 전경(1972년)  
자료: 경향신문, 1972.05.13.

87) 삼일빌딩은 지방학생들의 서울 수학여행 때 필수적인 견학코스가 될 정도로 한동안 장안의 명물이었다(동아일보, 1994.08.29. “정도 600년 서울 재발견 <75> 주거공간(3) 맥끓인 전통건축...빌딩 붓물”).

표 13. 1970년대 주요 고층건물 현황

건물명	층수	건립 및 개관연도	위치	용도
조선폰텔	18층	1970년	중구	숙박
도큐호텔	25층	1971년	중구	숙박
코리아나호텔	24층	1971년	중구	숙박
서울로얄호텔	22층	1971년	중구	숙박
서린호텔	20층	1973년	종로구	숙박
프레지던트 호텔	27층	1974년	중구	숙박
호텔롯데	38층	1979년	중구	숙박
프라자호텔	21층	1979년	중구	숙박
신라호텔	22층	1979년	중구	숙박
정부종합청사	22층	1970년	종로구	업무
국제화재	26층	1970년	중구	업무
삼일빌딩	31층	1970년	종로구	업무
미대사관	22층	1970년	중구	업무
동부화재	20층	1973년	중구	업무
삼성빌딩	26층	1976년	중구	업무
코리아나백화점	22층	1977년	중구	업무
대우센터	25층	1977년	중구	업무
신원명동빌딩	23층	1977년	중구	업무
극동빌딩	22층	1978년	중구	업무
정동빌딩	22층	1978년	중구	업무
동방생명	26층	1979년	중구	업무
LG역전빌딩	20층	1979년	중구	업무

제3공화국의 자랑이자 근대화의 상징이던 31층 삼일빌딩의 기세를 꺾은 것도 다름 아닌 38층 150m로 지어진 롯데호텔이었다. 반도호텔 자리에 들어선 롯데호텔의 초기 설계안에서 제시된 호텔 층수는 45층이었다. 그러나 건축법상 이 곳에 40층 이상은 들어올 수 없었으며, 롯데호텔 측은 고심 끝에 삼일빌딩(31층)과 프레지던트호텔(29층)보다는 높은 38층짜리 건물을 건설하기로 결정하였다(줄레조, 2007:92-93; 롯데호텔 개관30주년 기념집 편찬위원회, 2009:75). 도심의 스카이라인을 한층

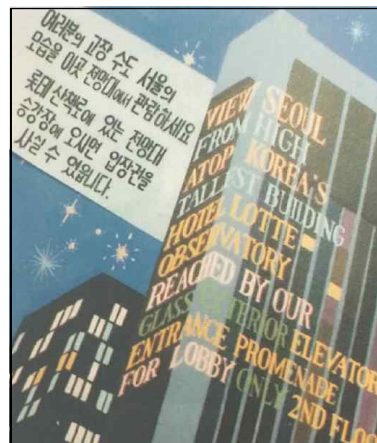


그림 18. 롯데호텔 전망대 광고  
자료: 롯데호텔, 2009:78

높인 롯데호텔은 건물 외벽에 글라스 엘리베이터를 설치하고 전망대를 운영하여 서울의 전경을 조망할 수 있는 관광명소로 이름을 날리기도 하였다(매일경제, 1979.05.12. “롯데호텔 전망대 하루 천여 명 몰려”).<sup>88)</sup>

## 2. 호텔과 강북 재개발<sup>89)</sup>

우리나라 도시계획에서 ‘재개발’이란 용어가 처음 등장한 것은 1965년 4월 29일 대통령령 제2106호로 ‘도시계획법시행령’이 개정되면서이다.<sup>90)</sup> 제14조 제2항에 “불량지구 재개발사업을 촉진하기 위하여 재개발지구를 지정할 수 있다”는 조문을 신설하여 ‘재개발지구’라는 용어를 사용하기 시작한 것이다. 그러나 이때에도 재개발이라는 개념만 도입하였을 뿐 구체적인 내용이나 실시 수법을 확정한 것은 아니었다.

88) 서울의 발전을 상징하듯 일제히 솟은 도심부 고층 호텔은 ‘대통령 경호’ 문제를 안고 있었다. 청와대가 흰히 내려다보이는 덕분에 국가 안보상 위험에 노출 될 수 있었기 때문이다. 게다가 1969년 발생한 1.21사태는 코앞에서 적이 호시탐탐 노리고 있다는 사실을 실감하게 한 계기였고, 이때부터 청와대 주변 도심 건물이 들어설 때 건축적 제한을 가하기도 하였다. 이에 일부 도심 고층호텔은 호텔 라운지를 제외하고 객실 창문은 등 청와대를 향한 북쪽 창문은 불투명 유리를 끼우거나 도색을 해야만 했고, 창문은 마음대로 열고 닫을 수 없는 불박이로 설치해야했다(동아일보, 1980.04.05. “시원하게 트인 서울도심 고층빌딩 북·서쪽 ‘검은 창’이 건넜다”). 38층의 롯데호텔은 호텔 전면에 두꺼운 특수 방탄 창문을 불박이로 설치하였고 프라자호텔은 남산 방향 뒤편 객실은 제재를 받지 않았지만 청와대가 바라보이는 정면 창문은 불박이창으로 해야만 했다. 하지만 청와대로부터 비스듬한 위치였던 조선호텔은 이 같은 제약에서 제외되었다(동아일보, 1993.08.26. “‘청와대 경호’ 구실 기형건물 양산”).

89) ‘도심지 재개발사업’이라는 용어가 등장한 것은 1976년 제정된 도시재개발법이 1982년 12월 31일자 법률 제3646호로 개정되면서부터이다. 86,88올림픽을 준비하면서 도심지 정비를 실시하는데 이때부터 ‘재개발사업’은 ‘도심지 재개발사업’과 ‘주택개량 재개발사업’으로 구분된다. 따라서 본 논문에서는 1982년 이전까지의 도심부 개발에 대해서는 ‘강북 재개발’이라는 용어를 사용한다.

90) 사실 우리나라가 자력으로 도입한 최초의 도시계획관련 제도는 1962년 1월 20일 법률 937호로 공포된 ‘도시계획법’이다. 그러나 여기에는 재개발이란 용어가 사용되지 않았으며 ‘일단의 불량지구 개량에 관한 시설’이라는 규정을 통해 재개발사업에 대한 길을 터 놓았을 뿐이었다(손정목, 2007b:105).

재개발 사업 집행에 대한 제도가 구체적으로 마련된 것은 1971년 1월 도시계획법을 전면 개정하면서부터이다. 제3장 제2절에 “일정한 지구의 도시 기능을 회복시키거나 새로운 기능으로 전환시키기 위하여 실시하는 도시계획사업”을 ‘재개발사업’이라고 정의한데 이어 재개발사업계획의 결정, 시행요건과 시행계획, 관리 처분계획, 청산 등에 관한 절차를 규정한 것이다. 단순히 토지 이용 상으로 지정된 지구가 아니라 일종의 ‘도시계획사업’으로 집행 가능한 제도적 장치가 마련된 것이다(김광중·윤일성, 2001:591-593).

재개발 사업이 본격적으로 관심을 받게 된 데에는 몇 가지 계기가 있었다. 먼저 1966년 10월 31일 미국 제36대 존슨 대통령의 방한이었다. 유사 이래 최대의 손님을 맞게 된 중앙정부와 서울시는 그를 맞는 환영 행사 준비에 만전을 기했고, 방한 당일에는 김포 공항부터 환영식이 열리는 시청 앞까지 그를 맞이하는 인파로 가득 매워졌다. 한-미 양국 TV는 이 행사를 실황중계 하였는데 이 때 카메라가 담아낸 것은 존슨 대통령 뿐 아니라 행사가 개최되는 시청 주변이 모습들이었다. 시청 맞은편의 허름하고 누추한 차이나타운에서부터 남창동, 회현동을 거쳐 남산 중턱에 이르기까지 대한민국의 수도 서울의 누추하고 허름한 모습이 전 세계로 전파를 타게 된 것이다(손정목, 2007b:122-128).

또 다른 동기는 1972년 남북적십자 회담 개최였다. 7.4 공동성명 발표 이후, 평양과 서울을 오가며 남북적십자회담이 열렸는데 중앙 정부와 서울시는 북측 인사와 수행 기자들에게 발전된 서울의 모습을 보여주길 원했다. 이에 북악스카이웨이, 강변도로, 경부고속도로 등 우리나라의 경제발전과 근대화를 상징하는 장소들이 이들의 주요 방문지였는데, 서울의 요체(要諦)인 강북도심부는 여전히 황폐한 상태로 남아있었다.

그러나 무엇보다 가장 강력한 동인은 박정희 대통령의 의욕이었을 것이다. ‘조국근대화’를 정치목표로 삼고 경제 건설과 산업화 정책을 적극적으로 추진하고 있던 박정희 정부에게 초라하고 누추한 도심은 하루빨리 개선해야 할 숙제였다. 1973년 초 내무부장관실에서 유리창 너머로 보이는 도림동, 적

선동, 내자동, 내수동 등 한옥 밀집지대를 내려다보며 “저런 곳에서 자란 아이들이 장차 무슨 큰일을 하겠느냐. 빨리 재개발을 추진해서 어떤 외국의 수도에도 손색이 없게 하라”로 지시했던 일화는 유명하다(손정목, 2007b:159-160).

이제 낡고 초라한 서울은 재개발이라는 도시계획적 수법을 실행하지 않을 수 없었고 서울시는 1973년 9월 6일 최초로 도심지역 총 12개 지구를 재개발지구로 고시한다(건설부고시 제367, 368호).<sup>91)</sup> 재개발지구의 지정 목적은 “① 도시기능 재정비 ② 노후된 시가지의 체질개선 ③ 가구단위 공공시설 확보로 기능 회복 ④ 토지의 고도 이용화와 도시미관을 조성”이었다(1973.06.22. 제5차 서울시도시계획위원회 회의록).

그리고 이때 지정된 지구 중 하나가 바로 소공동 일대이다. 소공지구는 1910년대부터 형성된 중국인 촌으로 평균 3.3층짜리 낡은 건물이 51개동이 모인 약 3천 9백여 평 규모였다(경향신문, 1971.01.20. “중국인촌 등 낡은 건물들이 철거되고 이 지역에 새로운 빌딩군이 들어서”). 사실 이미 1970년 양택식 시장이 부임하면서부터 이 일대는 최우선 개발 대상으로 주목받고 있었다. 도심 현대화에 대한 박정희 대통령의 의욕과 관심을 감지한 양택식 시장은 1970년 6월에는 ‘화교상가 현대화’안에 이어, 그 해 11월에는 입체환지 계획안을 담고있는 ‘소공·무교 2개지구 재개발계획안’ 발표하였다(중앙일보, 1970.06.11. “태평로2가·소공동 일부 화교상가(華僑商街)를 현대화”; 동아일보, 1970.11.24. “무교·소공동 재개발계획 확정”). 그러나 입체환지방식에 대한 개념이 부족했던 화교들과 서울시는 갈등이 발생할 수밖에 없었고, 서울시가 회유책으로 제시한 화교회관 건립도 불발되면서 소공지구 재개발은 큰 난관에 부딪히게 되었다(손정목, 2007b:128-158).

91) 이때 고시된 재개발지구는 다음과 같다. 1)서울역~서대문 9만 9,951㎡, 2)태평로2가(3개 소구) 3만 1,400㎡, 3)남대문로3가(3개 소구) 1만 4,850㎡, 4)남창동(3개 소구) 1만 4,850㎡, 5)을지로1가(4개 소구) 2만 1,860㎡, 6)소공동(3개 소구) 1만 3,220㎡, 7)장교동(6개 소구) 4만 3,900㎡, 8)도림지구 13만㎡, 9)적선지구 3만㎡, 10)무교지구 4만 9천㎡, 11)다동지구 5만 9천㎡, 12)서린지구 5만2천㎡, 1975년 2개 지구(광화문, 신문로), 1976년 1개 지구(청계천 7가)가 추가로 지정된다.

결국 소공동 일대 주인은 한국화약이 되었다. 소공지구 내 일부 토지를 소유하고 있던 한국화약은 1972년 평당 현금 107만원을 주고 소공지구 땅을 모두 사들인다. 당시 왕십리나 청량리 상가의 땅값은 겨우 2~3만원, 강남의 신사동은 1~2만원 정도였다(손정목, 2007b:153). 화교들은 한국화약에 모든 땅을 넘겼고 1976년 한국화약은 그 자리에 지하3층, 지상 22층, 540개의 객실을 갖춘 프라자 호텔을 지었다. 강북 최초의 재개발 사업이었다.



그림 19. 재개발 전 소공동 화교촌  
자료: 경향신문, 1971.01.20.



그림 20. 프라자호텔 개관 당시  
자료: 매일경제, 2010.03.31.

소공동 프라자호텔 바로 옆 반도호텔 자리에 롯데호텔이 들어선 것도 재개발 사업에 의해서였다. 반도지구에는 반도호텔, 국립도서관, 동국제강, 산업은행, 한일은행 등의 건물이 들어서 있었다. 도심의 여타 지역이 단층의 낡고 허름한 건물들로 가득 차 있었던 것에 반해 반도지구는 모두 탄탄한 내화구조의 다층 건물들이었다. 그러나 1971년 1월 개정된 도시계획법에 따르면 재개발사업을 할 수 있는 대상 지역은 “층수가 낮고 건물이 낡았으며 또 내화구조가 아닌 건물이 다닥다닥 붙어있어 대 형화재의 위험이 있는 지역, 환경이 현저하게 불량해질 염려가 있는 지역”으로 규정하고 있다. 엄격히 말하면 반도지구는 재개발 대상에 해당하지 않았다.



그러나 건설부는 1972년 12월 30일자 법률 제2434호와 제2435호로 건축법과 도시계획법을 개정하여 각각의 법률에 ‘특정가구정비지구’라는 것을 새롭게 규정한다. 주요 내용은 가구(街區, block) 단위로 하여 건축물이 들어갈 경우 건축물의 높이, 규모, 모양 등을 정비하기 위해서 ‘특정가구정비지구’라는 것을 지정할 수 있으며, 지정된 지구 내에 3분의 2이상의 토지를 확보한 시행자와 시장·군수가 합의만 한다면 건축물을 건립할 수 있다는 것이다. 을지로 1가, 남대문로2가, 소공동 일부지역 3만 5천㎡는 1973년 8월 1일자 건설부고시 제315호로 특정가구정비지구 제1호로 지정되었으며,<sup>92)</sup> 롯데그룹은 동국제강, 아서원, 국립도서관, 기타 민간부지 등을 모두 매입하여 롯데호텔을 건설한다(롯데호텔 개관30년 기념집 편찬위원회, 2009; 손정목, 2007b:242-263).



그림 21. 정면의 프레지던트호텔과 건설 중인 롯데호텔  
자료: 국가기록원



그림 22. 롯데호텔 모형도  
자료: 신건축지, 1979.04

‘현대적 모습’의 도심부 건설을 위한 재개발사업은 대규모 재벌 호텔이 도심에 들어서는 직간접적 계기가 되었다. 우선 당시 경제 상황에서 대기업 혹은 대자본가만이 도심의 소규모 필지를 모두 합필하여 재개발을 추진할

92) 1973년 7월 26일에 열린 제6차 서울시도시계획위원회에서 도심권 내 위치한 반도호텔 주변이 불량지구를 이루고 있어 도시미관을 저해”하고 있어 “반도호텔 주변의 불량지구를 개발하여 토지이용도를 높이고 도시미관을 조성”하고자 특정가구정비지구 지정을 의결하였다.

수 있었다. 대부분 도심은 영세한 토지소유주로 구성되어 있는데다가 복잡한 토지합병을 위해서는 막대한 자본이 필요했기 때문이다. 또한 재개발사업은 도심 국영호텔 불하와 맞물려 대자본가들의 도심 토지 확보를 용이하게 하는 수단이 되기도 하였다. 실제 70년대 관광 붐에 힘입어 많은 기업들이 사업다각화를 위한 교두보로 호텔업 진출에 관심을 갖고 있었으며, 정부의 적극적인 지원 속에서 이루어진 도심 호텔 건설은 이들이 도심 요충지에 대규모 부동산을 확보할 수 있는 기회로 작용하였다(손정목, 2007b:170-195 참고).

### 3. 호텔과 남산경관

남산은 한강과 함께 서울을 대표하는 원형(元型) 경관이다. 조선 시대 도성 내 안산이었던 남산은 도시의 구성 요소이자 북측의 진산에서 바라보이는 핵심 경관 요소였다. 하지만 남산의 경관은 누적된 시간적 층위를 담아내며 지속적으로 변화해왔으며, 오늘날 그것은 남산 그 자체만을 의미하지도 않는다(김대호, 2015; 안창모, 2012; 이규목, 2001 참고).

남산 경관 변형(變形)의 시작은 일제 시대로 거슬러 올라간다. 일본은 남산을 ‘산’이 아닌 ‘공원’으로 접근하였다.<sup>93)</sup> 왜성대 공원(1897년)과 한양공원(1910년)을 차례로 조성하였고 음악당, 분수대 등 서양식 공원시설을 설치하고 박람회, 제등행사 등을 개최하기도 하였다. 또한 공원 내 신사를 건립하거나 벚꽃을 심어 왜색이 짙은 일인(日人)들의 공간으로 만들어나갔다. 곧 일본의 남산 공원화는 토지침탈 수단 가운데 하나였다고 할 수 있다(김대호, 2015:10-17; 서영애, 2015:83-95).

93) 실제 1917년 일본인 공원 계획가 혼다 세로쿠는 경성부의 의뢰를 받아 ‘경성부 남산공원설계안’을 작성하는데 이는 남산에 공원 개념을 적용한 최초의 계획안이다. 이 계획안은 비록 실행에 옮겨지지 못하였지만 남산 경관의 가치를 인식하고 있었으며, 현대적 공원 관리의 개념까지 제시하고 있다(서영애, 2015:75-82; 손용훈·서영애, 2012).

해방 후에도 남산의 변모는 계속되었다. 1955년 정부는 남산공원과 장충단공원의 면적을 크게 확장하였다(내무부고시 제303호).<sup>94)</sup> 하지만 정부나 시민들 모두 공원에 대한 개념, 자연보호, 산림녹화 등에 대한 의식이 희박했던 당시, 주택이나 학교 등이 하나둘 공식적 혹은 비공식적으로 들어서기 시작했다. 중앙방송국(KBS), 동국대학교, 숭의여자고등학교, 대한기독교 장로교회, 미군 TV방송국, 해병대 본부, 해방교회 등이 그것이다(서울특별시, 2010:21; 서울특별시사편찬위원회, 1983; 손정목, 2007d:215-237).<sup>95)</sup>

1960년대 박정희 정부가 들어서면서 남산은 보다 역동적인 변화를 겪는다. 군사 쿠데타를 통해 집권한 박정희 정부에게 남산은 정권의 정당성을 확보하고 지배 이데올로기를 투사하는 상징 공간이었다. 우선 남북 사이의 냉전체제가 절정에 달하면서 미국의 지지가 필요해진 박정희 정부는 남산을 반공 의지를 대내외적으로 천명하는 공간으로 활용하였다. 1964년 ‘아시아 반공의 보루’로서 자유센터 건립하고 1968년 ‘남산 요새화계획’<sup>96)</sup>에 따라 시민 3~40만 명이 대피할 수 있는 지하 수용시설로서 남산 제1, 2호 터널을 건설한 것은 박정희 정부의 반공 국시(國是)가 물리적으로 표명된 것이다(안창모, 2012:47-48).

남산은 또한 박정희 정부의 ‘조국 근대화’ 신념이 상징적으로 투사되는 공간이기도 하였다. 고도 100m나 되는 남산비탈에 세운 외인아파트(1969년)는 주택공사의 우수성과 기술성을 과시하고자 하는 의도였다(손정목, 2007d:255).<sup>97)</sup> 또한 남산자락에 남산도서관(1964년), 장충체육관(1964년), 어

94) 당시 공원으로 추가된 면적은 총 119만㎡에 이르렀다(서울시, 2010:21).

95) 1957년 10월 당시 고재봉 서울시장은 담화문을 발표하여 “계획공원 용지에 조건부 가건축을 허용키로 한다”는 방침을 밝히기도 하였다(손정목, 2007d:224).

96) 1968년 김신조 사건과 울진공비사건을 계기로 서울요새화계획(1969년 1월)이 도시계획 과제로 부각되었고 그 일환으로 서울시는 남산 1,2호 터널, 지하도, 제2순환도로 및 북악스카이웨이 건설을 착수한다.

97) 당시 고층 아파트는 일종의 ‘고급 시설’로 국가 발전을 상징하는 가시적 도구로서 기능하였다. 일례로 1976년 8월 정부는 서울시에 중고층 아파트를 집중적으로 건설하기 위하여 11개의 ‘아파트 지구’를 지정하는데, 반포, 잠원, 압구정, 잠실, 여의도 및 서빙고 등 영동지역 및 한강변 일대와 화곡동 지역이 지정된다. 이 때 화곡동이 지정된 연유는 다름 아닌 “김포공항에서 시내로 들어오는 간선도로에서 조망되는 지역”으로 아파트를

[illegible]

남산 자락을 따라 호텔이  
등장한 것은 바로 이 시기이

표 14. 남산 일대 호텔의 개관연도 및 개관 당시 규모

호텔명	개관연도	층수	객실수
앰배서더	1965년	15층	145실
타워(現 반얀트리)	1967년	12층	91실
하얏트	1978년	18층	655실
신라	1979년	2층	676실
힐튼	1983년	22층	712실

99) 1983년 회현 자락에 힐튼호텔(22층, 712실)까지 들어서면서 남산은 대형 호텔들로 에워싸이게 된다.

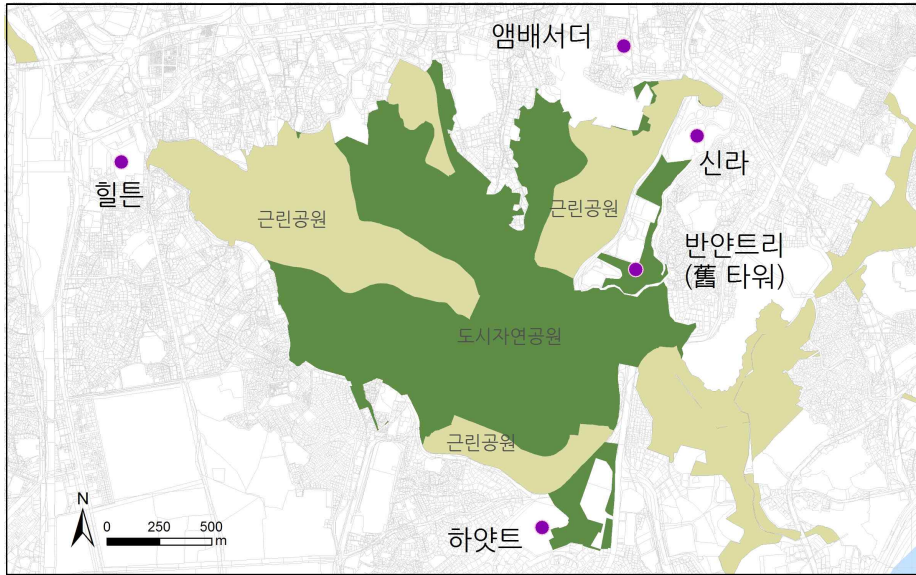


그림 24. 2015년 현재 남산 일대 호텔 현황도

우선 타워호텔(1967년)은 건축적 의미에서 반공의 상징라고 할 수 있다. 타워호텔은 원래 자유센터로 지어진 건물 중 하나였다. 김수근이 설계한 자유센터 아시아 반공연맹은 자유센터 본관, 국제 자유회관, 국제 회의장 등 총 3개의 복합 시설로 계획되었다. 이 중 국제 자유회관은 자유센터 귀빈들을 위한 숙소로 이용될 예정이었다. 하지만 한국전쟁 참전국들로부터 건립 보조금이 계획대로 걷히지 않자 국제 자유회관은 완공되지 못한 채 국제관광공사에 매각되었고, 국제관광공사는 1967년 타워호텔을 개관하였다. 서울이 한눈에 내려다보이는 남산 기슭에 한국전쟁 참전국 16국에 대한민국을 더한 17개국을 상징하는 의미에서 17층의 철근콘크리트 탑상형 건물로 지어진 타워호텔은 평범한 박스형 건물이 주를 이루었던 당시로서는 매우 파격적인 건축이었다. 그리고 타워호텔은 이후 남산에 고층 대형건물이 건립되는 단초가 되었다(강혁, 2012:151; 매일경제, 1968.12.03. “치솟는 안하무인(眼下無人), (14) 타워호텔”).<sup>100)</sup>

100) 타워호텔은 본래 국제 자유회관으로 설계되었기 때문에 호텔 건물로는 구조가 부적당

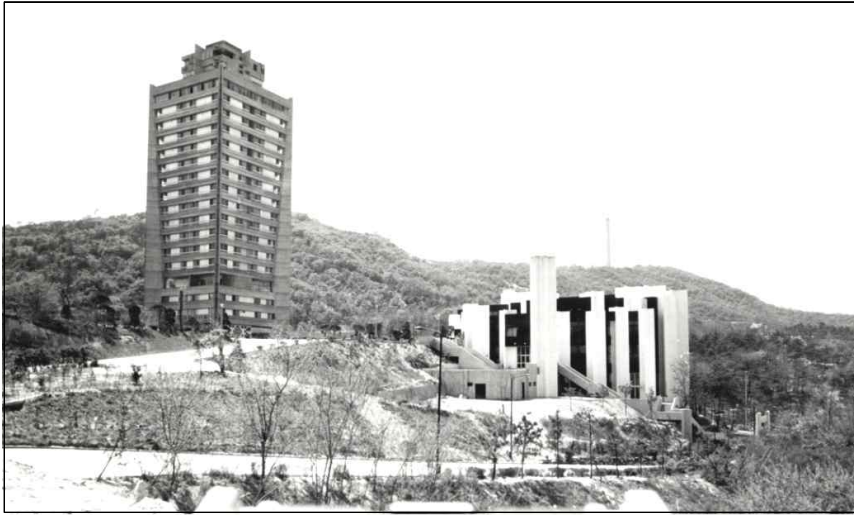


그림 25. 남산 타워호텔(1967년)  
자료: 대한민국역사박물관

타워호텔의 반공 사상의 표명이었다면, 하얏트호텔<sup>101)</sup>과 신라호텔은 국가 경제 발전의 표상이었다. 당시 호텔은 선진적 혹은 현대적 건축물로서 상징성을 지니고 있었다. 18층의 하얏트호텔이 남산에 들어서게 된 연유는 박정희 대통령이 외인아파트 17층 옥상에서 천막으로 된 H.I.D. 군부대 가설건물을 내려다보면서 “빠른 시일 내에 탄 곳으로 옮겨가도록 조치하라. 그리고 그 뒷자리에는 고급 아파트나 관광호텔이 들어서도록 하라”고 한 지시에 따른 것이었다(손정목, 2007d:255-257). 영빈관 내 신라호텔은 “하나의 예술작품”으로서 “‘한국의 얼굴’이라 내세울 만한 호텔”을 건립하고자 했던 박정희 대통령과 故이병철 삼성그룹 회장의 야심작이었다(이병철, 2014).<sup>102)</sup> 지하 3

하였을 뿐 아니라 연회장, 집회장, 오락실 등의 시설이 부족하여 지속적인 적자에 시달리게 되었고, 결국 1968년 일반인에게 매각된다(동아일보, 1968.11.16. “개운찮은 타워호텔 불하”).

101) 한일 합작회사인 미라마 관광주식회사가 건립하여 초기에는 미라마호텔로 불리었으나, 1978년 미국 하얏트리젠시 호텔과 장기 위탁경영계약을 체결하면서 하얏트호텔로 변경되었다.(매일경제, 1978.01.11. “서울 미라마호텔 31억 원에 팔려”; 경향신문, 1978.04.18. “하얏트호텔 문 열어”). 한편, 전면이 유리로 덮혀 “유리의 성”이라는 별명을 얻기도 하였다(경향신문, 1979.03.10. “한국관광, 어디까지 왔나”).

102) 사실 남산에는 하나의 호텔이 더 들어설 예정이었다. (주)코리아나 관광의 파크아파트먼

층, 지상 22층, 연건평 6만 6,525㎡에 달하는 신라호텔은 한국을 대표하는 최고급 호텔로서 한국인이 이룩한 고도경제성장을 상징하는 건물로 평가되었다(손정목, 2007d:247).



그림 26. 하얏트호텔과 남산타워  
자료: 동아일보, 1977.11.07.



그림 27. 하얏트호텔 개관광고  
자료: 동아일보, 1978.04.17.

권력자의 의지에 의한 호텔 건설 과정에서 남산의 훼손과 잠식은 지속되었고 도시계획적 절차 또한 무시되었다. 타워, 하얏트, 신라 등 대형호텔이 남산 허리를 돌아가며 건립될 수 있었던 것은 총 319,495㎡에 이르는 공원 용지 해제 덕분에 가능했다. 타워호텔의 경우, 1962년 자유센터 건립을 추진하면서 122,975㎡에 이르는 공원 용지가 해제되었으며(서울시, 2010:20), 하얏트 호텔의 경우 착공된 이후에 서울시도시계획위원회에 토지이용 변경 안이 상정되었으나 위원회는 “정부가 꼭 필요하다고 인정되는 것”이라는 이유로 공원 해제를 허가하였다(1973.07.26. 제6차 서울시도시계획위원회 회의록). 신라호텔은 1973년 서울시도시계획위원회는 영빈관 내 대규모 공원용지 해제 신청안에 대해 “국가에서 국가사업을 위해 쓰고저 하는 것”이란 것 외에

트호텔이 그것인데, 1968년 중앙도시계획위원회가 이 호텔 건립을 허가한 이유는 아카시아나무로 불결한 공지에 시각적으로 정리할 수 있을 것이라는 이유였다(1963.08.30. 제5차 중앙도시계획위원회 회의록). 호텔로 허가를 낸 (주)코리아나관광은 실제로는 호텔이 아닌 16층의 고층 아파트를 건립하였고 지금의 남산맨션이 그것이다.

정확한 사유가 파악되지 않을 상태에서 용도 변경을 가결한다(1973.03.23. 제2차 서울시도시계획위원회 회의록).

표 15. 호텔 관련 남산공원 용지 해제 내용

해제 년도	해제 면적(m <sup>2</sup> )	해제 사유
1962년	122,975	자유센터 및 타워호텔 건립
1971년	74,000	하얏트호텔 건립
1977년	122,520	신라호텔 건립

자료: 서울특별시, 2010:20, 26-28

당시 여론도 잠식되어가고 있는 남산에 대하여 호의적인 반응은 아니었다. “남산을 아끼자”(동아일보, 1964.03.04), “중턱까지 치솟는 고층빌딩에 남산이 사라져간다”(동아일보, 1974.08.01.), “수도 서울의 서민광장, 남산공원 야금야금 먹힌 땅 총 31만평”(동아일보, 1973.09.10.)등과 같은 비판들이 이어진다. 그리고 마침내 서울시는 1984년 2월 기존 풍치지구<sup>103)</sup>로 지정되어 있던 것을 공원지구로 묶으면서 남산 내 건축 행위를 전면적으로 금지하였다.<sup>104)</sup> 이때 지정된 공원부지에는 신라, 하얏트, 타워호텔 등의 개인 부지도 포함되었다. 이들 호텔은 당시 88올림픽을 앞두고 증축 내지 신규 부대시설의 건축 허가를 지속적으로 요구하고 있었다. 하지만 서울시는 해당 부지를 공원지구로 재설정함으로써 추가적인 공원 훼손 가능성을 근본적으로 막은 것이다(매일경제, 1983.05.20. “호텔 신증축 주춤”; 경향신문, 1984.02.23. “서울시 확정 남산공원 42만m<sup>2</sup> 더 넓힌다”).<sup>105)</sup>

103) 건축법상 풍치지구는 건폐율 30%, 건축물 높이 3층(12m)이하로 건축을 제한하고 있으나, 공원지구 내에는 도시공원법에서 지정한 공원시설을 제외하고는 일체의 건축 행위가 불가능하다.

104) 1984년 제1차 서울시도시계획위원회에서는 신라호텔, 타워호텔 등 개인 소유 공지가 공원으로 편입되는 것에 대해 “호텔 측에서 지금까지 잠식했던 것을 다시 시민의 공원으로 환원하는 것”이며, “공원이라고 해서 100% 시유지여야 한다는 고정관념에 대해 재고”해야 한다는 논의가 오갔다.

105) 1984년 2월 공원지구로 지정된 지역은 다음과 같다. 장충체육관 주변 1만4천m<sup>2</sup>, 자유센터·사파리 클럽·신라호텔·타워호텔 주변 10만 2천m<sup>2</sup>, 이대 테니스장 주변 3만 9천m<sup>2</sup>,



1994년 서울정도 600년 기념사업의 일환으로 실시된 서울시의 ‘남산제모습 찾기’는 ‘남산을 회복해야할 대상’ 혹은 ‘되찾아야할 대상’으로 인식하는 중요한 변곡점이 되었다(서영애, 2015:116-118). 외인아파트의 폭파를 시작으로 정부기관 21동, 개인주택 16동 등 남산을 잠식하고 있던 총 89동의 시설이 남산에서 사라졌다. 그리고 2006년부터는 ‘남산 르네상스’란 이름으로 그 가치가 이어지고 있다.

이제 더 이상 남산에는 초고층 호텔이 들어서지 못한다.<sup>106)</sup> 하지만 권력자의 의지 아래 남산 허리를 둘러쌓고 들어선 호텔들은 오늘날 남산 경관을 너머 서울 전체의 조망점으로 기능하며, 남산은 여전히 이들 호텔의 훌륭한 조망권으로 존재하고 있다.<sup>107)</sup>



그림 28. 남산 잠식에 대한 여론  
자료: 동아일보, 1974.08.01.

외국인 임대주택 및 외국인 아파트단지 일대 11만 8천㎡, 보광동 수원지 및 하얏트 호텔 주변 11만 9천㎡, 1, 2, 3호 터널 북쪽 등 3만㎡ 등이다(경향신문, 1984.02.23. “서울시 확정 남산공원 42만㎡ 더 넓힌다”).

- 106) 신라호텔은 2011년부터 4층 높이의 전통 호텔, 3층 높이의 면세점 신축을 추진해오고 있으나, 서울시 도시계획위원회는 2011년 5월, 2012년 7월, 2013년 7월 등 세 차례나 신축계획안을 반려 및 보류 결정을 내렸다. 자연경관지구 내에 위치, 한양도성과의 모순, 건축계획의 적정성 부족 등이 그 이유였다(2013.07.17. 제12차 서울시 도시계획위원회 회의록).
- 107) “서울의 한복판, 그러나 도심의 소란스러움에서 벗어난 곳, 둘러싼 숲이 맑은 공기를 서비스하는 남산 기슭의 아름다운 자리입니다”(매일경제, 1979.03.07. 신라호텔 개관광고), “남산의 새로운 스카이라인-20층 655실의 거대한 유리성이 비춰내는 한강과 남서울의 웅장한 풍경화”(동아일보, 1978.04.17. 하얏트호텔 개관광고)

### 제3절. 소결

1960~70년대 고도 경제성장시기 호텔은 시대의 요구였다. 우선 호텔은 국가의 자본축적 수단 중 하나로서 경제개발 인프라로 기능하였다. 산업기반이 취약했던 1960년대 호텔업은 비교적 손쉽게 외화벌이가 가능한 통로였다. 이에 정부는 국제관광공사를 설립하여 국영 호텔의 경영효율화를 꾀하고, 주한 UN군을 호텔의 잠재 고객으로 설정하여 각종 유흥·위락 중심의 호텔 지원정책을 추진함으로써 호텔을 관광지화한다. 1970년대 들어서면서 관광업이 ‘국가전략산업’으로 격상되면서, 호텔업 또한 경제성장의 동력으로서 적극 육성된다. 이를 위해 국가가 소유 및 운영하던 호텔과 영빈관 등을 재벌에게 불하하고 차관 및 기술도입, 합작 투자 등을 지원한다. 이는 우리나라 호텔의 고급화·대형화를 추동하는 한편 국가의 보호와 지원 아래 재벌들이 외연을 확장하는 계기가 되기도 하였다.

또한 호텔은 현대적인 수도 서울 건설을 위한 수도계획 인프라로 기능하였다. 당시 수도 서울은 조국근대화라는 국가의 정치적 목표가 직접적으로 구현되는 무대로서 혁신적인 도시 재건사업들이 추진되고 있었다. 정부 주도 프로젝트로 세워진 도심 국영호텔은 수도 서울의 면모를 일신하는데 중추적인 역할을 하였으며, 민간호텔들은 도시의 입체적 확대를 주도하면서 도심 경관의 수직적 팽창과 도심 일대 스카이라인의 획기적 변화를 가져왔다. 또한 1970년대부터 추진된 강북 재개발 사업은 현대적 모습의 도심부 만들기에 일조하였을 뿐 아니라 오늘날 대규모 재벌 호텔이 도시에 밀집하게 되는 직접적인 동인이 되었다. 한편 이 시기 남산에 들어선 대형 호텔들 역시 박정희 정부의 반공 혹은 근대화 프로젝트의 일환으로서 남산의 정치적 경관(political landscape)을 형성하는 핵심 요소로서 기능하였다.

## 제5장. 호텔과 1980~90년대 강남의 탄생

본 장에서는 1980년대 이후 강남 신도시 개발, 강남 호텔의 급증, 그리고 강남 신흥 중상층의 형성 사이의 시간적·물리적 동시성(concurrency)에 주목하여 도시 인프라로서 호텔이 ‘강남의 탄생’에 있어 어떠한 기능을 수행하였는지 분석한다. 제1절은 공간생산 인프라로서 강남 신도시 건설과정에서 호텔이 공간적으로 분포·확산되는 과정, 그것의 원인과 배경, 그리고 그것의 공간적 과급 효과를 분석한다. 제2절은 사회문화 인프라로서 호텔이 강남의 도시문화 및 신흥 중상층 계급형성에 미친 영향을 고찰한다.

### 제1절. 공간생산 인프라

#### 1. 호텔과 영동(永東) 개발

1966년 제3한강교(現 한남대교)가 착공하면서 서울은 한강 이남으로 외연적 확장을 시작한다. 도심인구 과밀로 인해 도시경영의 비효율과 안보상의 문제에 당면하고 있던 서울시는 한수 이남 허허벌판을 개발함으로써 도심 기능과 인구를 분산하고자 한 것이다.<sup>108)</sup> 그리고 ‘서울=한강 북쪽’이라는 인식이 팽배하였던 당시, 대규모 신규 개발지는 영등포 동쪽을 뜻하는 ‘영동’(永東) 혹은 강북의 남쪽을 의미하는 ‘남서울’이란 단어로 칭해졌다(서울역사박물관, 2011; 안창모, 2010).<sup>109)</sup>

108) 남북 간의 긴장감이 팽배하던 당시 휴전선에서 불과 40km 밖에 떨어지지 않은 도심 지역에 인구가 밀집해 있는 것은 군사 전략상 바람직하지 않았다(손정목, 2007c:73-76; 서울역사박물관, 2011:23 참고).

109) 1966년 새로 편입된 한강 이남지역에 대한 서울시의 계획은 ‘남서울 계획’(1966년 1월)이었으며, 최초 강남 개발지에 붙여진 이름은 ‘영동1지구’와 ‘영동2지구’이었다. 또한



문, 1972.10.03., “서울은 초만원”; 동아일보, 1972.10.11., “한수이북 도심, 특정 시설 제한”).

하지만 건설부는 서울 도심의 특정시설제한구역 지정을 보류하였다. 수도 서울의 도심 개발 제한이 공식적인 제도가 되었을 때 초래될 부작용을 고려하여 행정지침 수준에서 규제하는 것이 바람직하다는 결론을 내린 것이다. 결과적으로 서울 도심은 특정시설제한구역으로 결정되지 않았지만, 서울시는 도심부 억제책을 주요 시책으로 삼는다. 실제 1979년 발간된 서울시 연례 보고서인 ‘시정(市政)’을 살펴보면, 도심 개발은 “인구집중을 유발하지 않음은 물론 교통량 발생이 적은 기능을 대상으로 선별”되며, “다중의 이용인구를 유발하는 호텔, 유흥업소, 카바레, 백화점 등의 건설은 신규허가를 억제”할 것을 밝히고 있다(손정목, 2007c:169-170; 서울특별시, 1979:149).

서울시의 도심 억제책에 가장 발 빠르게 반응한 것은 중구 다동, 무교동, 명동 등에 자리하던 유흥접객업소였다. 세금도 없고 규제도 없는 다리 건너 영동으로 재빠르게 이동하기 시작한 것이다(손정목, 2007c:170-171; 서울역사 박물관, 2011). 실제 1976년과 1985년 사이 종로구 및 중구의 유흥 음식점은 229개소에서 144개소로 급감하는 반면, 강남구는 34개소에서 249개소로 27배 이상 급증하여 1985년에는 서울시 전체 유흥 음식점의 22.8%가 자리하게 되었다(서울특별시, 1977-1986). 그리고 이들은 ‘말죽거리’로 불리던 서초동 일대와 제3한강교를 건너면 바로 닿는 역삼동과 논현동에 밀집하였다.<sup>111)</sup>

---

111) 1985년 강남구의 총 249개 유흥 음식점은 서초 2동, 역삼1동, 논현동에 각각 71개소(28.5%), 50개소(20.1%), 32개소(12.9%)가 밀집하고 있었다(강남구, 1986).

표 16. 구별 유흥음식점 현황

구분	1976년		1979년		1982년		1985년	
	수(개소)	비중(%)	수(개소)	비중(%)	수(개소)	비중(%)	수(개소)	비중(%)
종로구	229	22.2	178	16.6	165	17.5	144	13.2%
중구	371	36.0	319	29.7	271	28.7	244	22.3%
강남구	34	3.3	97	9.0	151	16.0	249	22.8%
서울시	1,031	100.0	1,075	100.0	943	100.0	1,092	100.0%

자료: 서울통계연보, 각 년도

강북 유흥업소의 남하(南下)는 호텔의 영동 진출을 동반하였다. 해방 후 서울 강북 도심을 중심으로 확산되던 호텔이 한강 이남에 모습을 드러내기 시작한 것이다. 1979년 개관한 영동호텔(강남구 신사동, 145실)<sup>112)</sup>을 시초로 남서울(1980년, 강남구 논현동, 179객실)<sup>113)</sup>, 리버사이드(1981년, 잠원동, 203실), 삼정(1982년, 역삼동, 173실), 팔래스(1982년, 반포동, 298실) 등이 잇달아 개관하였다. 강남구의 호텔 수는 1981년 12개소에서 1985년 28개소로 급증하였고, 서울시 전체 호텔의 26.7%를 차지하면서 중구(26개, 24.8%)를 앞선 수치이다(서울특별시, 1982-1986).<sup>114)</sup> 이 중 특급호텔은 리버사이드, 삼정, 팔래스 등 총 3곳이었으며, 대부분은 모텔 수준이었다.

표 17. 구별 호텔 현황

구분	1981년		1982년		1983년		1984년		1985년	
	수(개소)	비중(%)	수(개소)	비중(%)	수(개소)	비중(%)	수(개소)	비중(%)	수(개소)	비중(%)
종로구	10	15.6	16	19.3	17	18.5	17	17.5	18	17.1
중구	26	40.6	25	30.1	27	29.3	27	27.8	26	24.8
강남구	12	18.8	22	26.5	25	27.2	26	26.8	28	26.7
서울시	64	100.0	83	100.0	92	100.0	97	100.0	105	100.0

자료: 서울통계연보, 각 년도

112) 영동호텔은 2급 호텔로 개관하였으며, 1975년부터 여의도 관광호텔을 운영하던 용창산업이 운영하였다.

113) 남서울 호텔은 개관 당시에는 1급 호텔이었으나 1987년 리모델링을 거쳐 특급으로 승격되었고, 1995년에는 특1급의 '리즈칼튼'으로 재개관한다.

114) 이는 관광호텔 뿐 아니라 일반호텔을 모두 포함한 수치이다.



그림 30. 1980년~1985년 개관한 영동 호텔

이들 영동의 호텔들이 자리한 곳은 강북과 연결되는 한강다리 인근과 유흥업소가 활개치던 역삼동과 논현동 일대였다. 팰레스와 리버사이드는 강북에서 접근이 유리한 반포대교와 한남대교 바로 아래였으며, 남서울호텔과 삼정호텔은 유흥접객업소가 밀집한 역삼1동과 논현동의 경계였다.<sup>115)</sup> 또한 이들은 바, 나이트클럽, 오락실, 터키탕 등 위락 및 오락시설을 필수로 가지고 있었다. 삼정호텔의 경우, 지하1, 2층의 두 개 층에 걸친 대형 나이트클럽과 오락실을 운영하였으며, 리버사이드는 500여명을 수용할 수 있는 나이트클럽과 터키탕을 갖추고 있었다. 팰레스 호텔의 핵심 부대시설도 나이트클럽과 게임룸이었다.

더 이상 도심에는 들어설 수 없게 된 호텔이 한강 이남으로 진출하던 당시, 영동은 여전히 ‘개발 중’인 땅이었다. 현대, 한양, 반포 한신, 반포 우성

115) 반포대교 개통(1982년 6월 25일) 5일 뒤인 1982년 6월 30일 개관한 팰레스는 “시청 앞에서 불과 10분 거리 도심에서 가까운”, “반포(잠수)대교 개통”, “매시간 시청-호텔간 무료버스 운행” 등 도심과 접근성을 강조하였고(동아일보, 1982.06.30.), 리버사이드호텔 또한 한남대교에 인접하고 있음을 강조하는 광고를 내보낸 바 있다(동아일보, 1981.12.17.).

등 대단위 아파트가 압구정과 반포 일대를 중심으로 들어서기 시작할 무렵으로 주거 기능은 물론 업무 기능도 미약한 상태였다. 강북으로부터 지리적·기능적 위상을 확보하지 못한 과도기의 영동 호텔들은 유흥접객업소와 공생하면서 도심 서비스 및 위락 기능의 이전을 추동하고 도심 소비활동인구를 한강 이남으로 이끌어오는 교두보 역할을 수행하였다.

표 18. 영동 호텔의 부대시설 현황

호텔명	개관연도	부대시설
남서울호텔	1980년	남녀사우나, 헬스클럽, 뷔페식당(에메랄드), 한식당(아리랑), 일식당(KIKU), 그릴(로얄), 커피숍, 바, 나이트클럽
더 리버사이드	1981년	남자사우나(헤라클레스), 여자사우나(비너스), 터키탕, 일식당(가와), 양식당(문리버), 중식당(Weibin), 연회장, 커피숍(비손), 쇼핑아케이드, 이·미용실, 바(로맨스), 오락실, 나이트클럽
팔래스호텔	1982년	남녀사우나, 헬스클럽, 스카이가든, 뷔페식당(로만티카), 커피숍(카페폰타나), 나이트클럽, 오락실
삼정호텔	1982년	남녀사우나, 한식당(금강산), 중식당(대만각), 식당(파인), 일식당(내가와), 한국고유토산품 쇼핑센터, 이·미용실, 커피숍(사루비아), 바(골드), 오락실, 나이트클럽

자료: 신문 지상의 개관 광고를 바탕으로 연구자 정리

\*괄호( )안은 업소명

## 2. 호텔과 강남(江南) 건설

강남이 더 이상 ‘영동’(永東)이 아닌 ‘강남’(江南)으로서 독립적인 지리적 위상 갖게 된 결정적 계기는 1986년 아시안게임과 1988년 서울 올림픽 개최였다. 1981년 양대 올림픽 유치가 확정되면서 우리나라는 성공적인 올림픽 개최를 위한 범국가적 준비를 시작하였다. 올림픽 경기시설, 외국선수단 및 관광객의 숙박시설 등 올림픽 지원시설 확충 뿐 아니라 도심재개발, 불량주



택 개량·재개발, 한강종합개발 등 광범위한 도시미화 및 경관 정비작업에 박차를 가하였다. 서울이라는 도시 전체가 국제 사회에 ‘한강의 기적’을 보여주기 위한 올림픽 무대였던 것이다. 그리고 강남은 그 무대의 하이라이트였다(김백영, 2014a; 안창모, 2010).<sup>116)</sup>

우선 서울시는 테헤란로<sup>117)</sup> 개발을 본격화한다. 올림픽 유치가 확정된 1980년대 초반 강남은 여전히 주거지 위주 개발이 한창이었으며, 상업시설은 간선도로를 따라 하나둘 들어서는 정도에 불과하였다(권일, 1995; 이옥희, 2006).<sup>118)</sup> 테헤란로 또한 꽤 오랫동안 개발이 되지 않은 채 남아있었다. 1984년 당시, 테헤란로는 약 25%만이 개발되고 나머지는 잡초 밭으로 방치되거나 건재상, 골프연습장으로 이용되고 있었다. 1984년 지하철 2호선 순환선 개통도 테헤란로 개발을 이끌기에는 역부족이었다(서울특별시·서울대학교 환경대학원 환경계획연구소, 1984; 허윤주, 2011:133).<sup>119)</sup>

이에 서울시는 잠실지구와 직접 연결되어 86·88 올림픽의 주 진입로가 될 테헤란로에 대하여 ‘테헤란로 도시설계(1984년)’를 수립한다. ‘테헤란로 도시설계’는 “선진적 가로 환경의 형성”을 주요 목적으로 하였으며, 이를 위한 수단으로 면적 개발과 거점 개발을 제시하였다. 건축물의 최저 층수 및 용적을 기준을 마련하고 공동개발을 지정함으로써 고밀도 대규모 개발을 유도한 것이다. 곧 개발이 미진한 테헤란로와 그 인근에 대하여 계획적이고 체계적인 개발을 추진함으로써 올림픽 시범가로로서의 상징성을 높이겠다는 의도

116) 일반적으로 올림픽과 같은 메가 이벤트를 개최하는 국가나 도시는 교통, 상하수도, 호텔, 공항 등 도시기반시설 정비를 병행한다. 특히 동아시아 지역에서 메가 이벤트는 서구로 대표되는 국제사회로 진입하는 통로로서 인식되었으며, 대규모 도시개발과 도시정비 사업을 수반해왔다(Essex & Chalkley, 1998; Coaffee, 2011).

117) 1972년 11월 26일 서울시가 한양 천도 578주년을 맞아 서울 시내 59개 도로의 가로명을 지을 때 삼릉로로 되었다가 중동 특수가 한창이던 1977년 6월 17일 이란의 수도 테헤란 시장의 서울 방문과 테헤란시와의 자매결연을 기념해 ‘테헤란로’라는 이름을 얻게 된다.

118) 강남 신시가지 신규 개발량을 용도별로 살펴본 결과, 1973년~1976년 개발량의 75.0%, 1977년~1980년 개발량의 85.9%가 주거 기능이었다(권일, 1995).

119) 당시 이 일대를 대표하는 건물은 뉴욕제과(1975년 준공), 목화예식장, 국기원(1973년 준공) 정도에 불과하였다.

였다(서울특별시·서울대학교 환경대학원 환경계획연구소, 1984).

또한 서울시는 테헤란로 동쪽에는 ‘종합무역센터 도시설계’(1985년)를 수립하여 한국종합무역센터 복합단지가 개발을 추진한다. 원래 이곳은 70년대 상공부가 입주하기로 잠정 지정되었던 곳이나 수도권 인구억제책에 따라 한국전력 등 일부기관만 입지한 상태였다. 이에 서울시는 이 일대를 민간특별설계구역으로 지정하고, 서울올림픽을 위한 부대시설로서 무역센터, 도심공항터미널, 호텔, 백화점 등을 갖춘 복합개발을 유도한다(서울특별시·서울대학교 환경대학원 환경계획연구소, 1985).

서울시의 ‘올림픽 도시’ 강남 만들기의 핵심 프로젝트는 잠실 개발이었다. 서울시는 ‘잠실지구도시설계’(1983년)를 통하여 올림픽 관련 시설을 잠실지구에 집중적으로 건설함으로써, 단기적으로는 성공적인 올림픽 개최를 꾀하고 장기적으로는 도시구조를 다핵화하고 도시기능을 재편성하고자 하였다. 곧 올림픽과 관련된 대규모 시설 및 주요 활동을 집중시켜 잠실을 기존 도심, 영등포와 함께 서울의 3대 도심 중 하나로 성장시키겠다는 것이었다(서울특별시·서울대학교 환경대학원 환경계획연구소, 1983).

강남의 호텔 지도가 판이하게 달라진 것도 바로 86·88년 올림픽을 맞이하면서이다. 강북의 조선, 신라, 롯데 등과 견줄만한 대형 특급 호텔이 대거 강남지역에 등장한 것이다. 삼부토건의 라마르네상스(강남구 역삼동, 497실), 한무개발의 그랜드인터컨티넨탈(강남구 삼성동, 604실), 롯데그룹의 호텔 롯데월드(송파구 잠실동, 505실)가 그것이다. 그리고 이들 ‘88둥이’ 호텔은 테헤란로를 따라 자리하였다. 이러한 대규모 호텔 외에도 봉은사로에 뉴월드(1986년, 235실, 강남구 삼성동),<sup>120)</sup> 영동대교 인근에 리베라(1987년, 163실, 강남구 청담동), 프리마호텔(1988년, 86실, 강남구 청담동) 등 중소규모 호텔도 올림픽을 맞이하여 개관한다.

---

120) 2004년 ‘라마다’로 개명하였다.

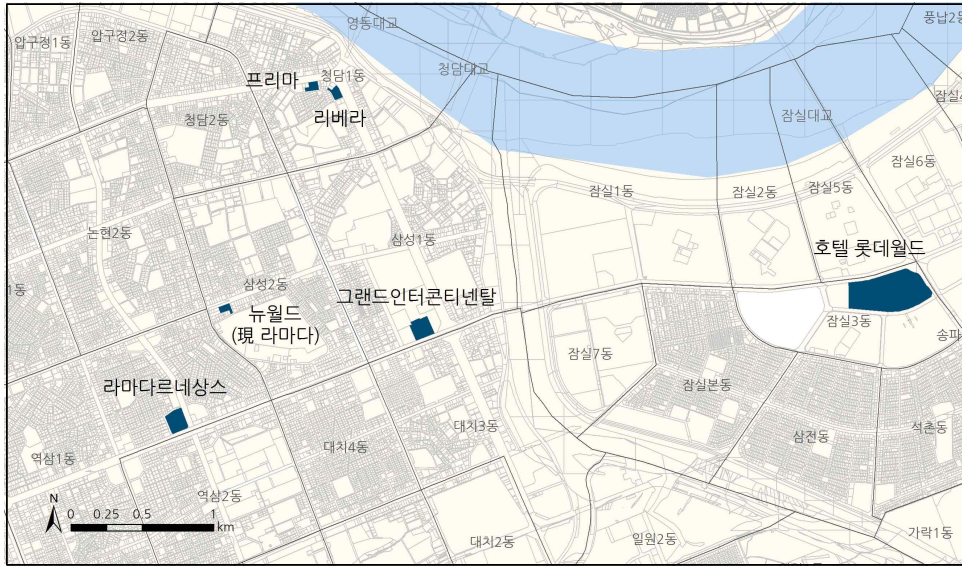


그림 31. 1986년~1988년 개관한 강남 호텔

삼부토건은 ‘테헤란로 도시설계’에서 유도한대로 공동개발을 통해 지하 4층, 지상 22층, 497실을 갖춘 라마다르네상스 호텔을 88올림픽 개막을 불과 70여일을 앞두고 개관하였다.<sup>121)</sup> 한무개발은 ‘종합무역센터 도시설계’에 따라 한국종합무역센터 복합단지 내에 한무개발<sup>122)</sup>이 소유하고 국제적 호텔 그룹인 인터컨티넨탈호텔 코퍼레이션(IHC)이 운영하는 그랜드인터컨티넨탈 호텔을 88올림픽 한달 전에 오픈하였다.

나대지였던 테헤란로에 들어선 라마다르네상스, 그랜드인터컨티넨탈호텔은 이 일대 개발의 기폭제가 되어 강남역 사거리를 중심으로 활발하게 일어나던 개발을 테헤란로 동쪽으로 끌어왔다(허윤주, 2011). 특히 그랜드인터컨티넨탈호텔과 함께 건립된 한국종합무역센터는 이 지역이 교역·업무 중심지

121) 김수근이 설계한 라마다르네상스의 조경기본계획에는 “본 계획은 ‘88년도 서울올림픽을 개최함에 있어 외빈숙박시설 부족문제를 타개코저하는 정부정책에 적극 호응한다는 취지아래 국제수준급 관광호텔을 건설함에 있어...”라고 명시되어 있다(환경&조경, 1987.07. “라마다르네상스 호텔 조경기본계획”).

122) 한무개발은 1985년 한국무역협회와 13개 기업이 공동 출자해 출범하였으나, 1987년 LG그룹이 호남탱카를 통해 출자하면서 최대 주주가 되었다(파르나스호텔, 2011).

구로 성장할 것이라는 기대감을 증폭시켰다. 실제 테헤란로 일대의 신축 물량이 본격적으로 늘어나는 시점은 1990년 이후이며, 그 용도는 대기업 본사와 오피스가 대부분이었다(매일경제, 1988.08.06. “6백여 업체 무역센터로 대이동”; 매일경제, 1988.09.17. “골격 갖추어가는 新오피스타운”).



그림 32. 라마다르네상스 개관 광고 내 지도  
자료: 동아일보, 1988.06.04.



그림 33. 한국종합무역센터 복합단지  
자료: 동아일보, 1988.07.22.

한편, 잠실 지구 한가운데에는 롯데그룹의 호텔롯데월드가 들어섰다. 롯데그룹은 ‘LOTTE 잠실개발계획’(1985년)을 통해 대규모 중심업무지구(관광, 숙박, 유통, 레저 기능을 갖춘 복합유통단지 건설계획을 발표한다(롯데그룹, 1985). 1988년~1989년에 걸쳐 개관한 롯데월드는 그 규모가 워낙 방대한 나머지 당시 매스컴은 “잠실벌의 소도시 롯데월드”, “잠실벌 유통의 새물결 용트림” 등으로 소개하기도 하였다(샘이 깊은 물, 1989.09. “큰 ‘롯데월드’와 왜소한 인간”). 올림픽 고객과 쇼핑관광객을 위한 리조트 호텔로 건설된 호텔 롯데월드는 단지 전체의 10%에 해당하는 면적으로 88올림픽을 불과 열흘 남기고 개관하였다(주식회사 호텔롯데, 1990).

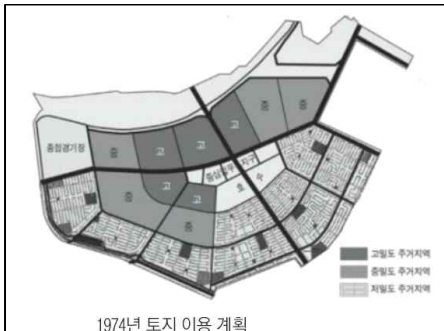


그림 34. 잠실지구 토지이용계획(1974년)  
자료: 잠실지구종합개발기본계획



그림 35. 잠실롯데월드 개관 당시  
자료: 동아일보, 1988.07.22.

88올림픽 이후에도 강남 일대의 호텔 집중은 한동안 지속된다. 올림픽 이후부터 2000년까지 강남 지역 호텔의 공간적 확산은 크게 두 가지 방향으로 나타났다. 첫 번째는 호텔군(郡)의 성장, 곧 집단화이다. 올림픽 이후 처음으로 들어선 특급호텔은 노보텔엠베서더(1993년)로 80년대부터 자리하고 있던 남서울과 삼성 사이에 입지하였다. 그리고 남서울은 1995년 미국 리츠칼튼사와 경영협력을 맺고 402실 규모의 대형 호텔로 재개관한다. 이로써 이 일대는 삼성, 노보텔엠베서더, 리츠칼튼 등 3개의 호텔이 자리하면서 강남의 호텔 밀집지역으로 부상한다. 또한 1997년에는 호텔 엘루이가 영동대교 바로 아래 들어서면서 기존 프리마, 리베라와 함께 청담 로터리 주변으로 또 하나의 호텔군(郡)을 형성한다.

두 번째는 오피스, 쇼핑몰, 백화점 등과 연계한 복합용도개발이다. 그랜드 인터컨티넨탈을 운영하던 한무개발은 종합무역센터복합단지 2차 개발계획을 따라 1999년 코엑스인터컨티넨탈(강남구 삼성동)을 개관한다. 두 개의 대형 호텔, 전시컨벤션센터, 아셈타워, 코엑스몰까지 갖춘 종합무역센터 복합단지는 강남 부도심의 핵심시설로 부상한다(파르나스호텔, 2011). 한편 2000년에는 울산그룹이 서울종합터미널 자리에 대형 복합 상업시설인 ‘센트럴시티’를 개발하면서 JW메리어트(서초구 반포동)을 개관한다. 울산그룹은 1976년 서울시로부터 매입한 부지를 가건물 형태의 호남선터미널로 운영하다가 1994



년부터 신세계, 메리어트와 합작하여 센트럴시티를 착공했다(신동아, 2000.12.).



그림 36. 1989년~2000년 개관한 강남호텔

## 제2절. 사회문화 인프라

### 1. 호텔과 영동 도시문화

한가로웠던 농촌지역 영동에 불어닥친 개발의 광풍으로 영동은 대대적인 변화를 겪는다. 격자형 광로가 깔리고 터미널, 터널, 지하철 등 각종 교통 인프라가 건설되었을 뿐 아니라 대규모 고층 아파트 단지가 들어서는 등 하루가 다르게 발전하였다. 그리고 이러한 물리적 환경 변화는 새로운 풍속도를 그려냈다. 소위 붐 타운(Boom Town)의 ‘영동문화’가 태동하게 된 것이다.<sup>123)</sup>

영동은 쏟아지는 개발정책들을 등에 업고 ‘한탕주의’를 노리는 뜨내기들이 북적이는 투기의 현장이 되었다. 토지 매매를 거둬들이며 거액의 차익을 남기는 ‘복부인’(福婦人)<sup>124)</sup>이 등장하였고, 이들의 ‘한 건’을 부추기는 복덕방이 도처에 산재하였다.<sup>125)</sup> 그리고 실제 영동 땅은 ‘말죽거리 신화’를 만들어내는 금싸라기 땅이 되었다.<sup>126)</sup>

또한 갑작스런 부(富)를 갖게 된 사람들이 몰리고 시중의 자본이 집중되

---

123) 초기 강남개발 시기의 영동문화는 천민자본주의의 표상으로서 남북전쟁 이후 미국의 급속한 산업화 과정에서 나타났던 ‘도금(鍍金)문화’(The Gilded Culture)와 유사한 측면이 있다.

124) 이화여대 백명희 교수는 1978년 조선일보 ‘「福婦人」論’이란 칼럼에서 복부인의 특성을 다음과 같이 묘사하고 있다. “복부인이란 용어는 금년 들어 생겼다. 특히 서울을 중심으로 하여 몇몇 도시에서 부동산 투기를 즐겨하던 부인을 지칭하는 말이다”, “복부인의 연령구조는 30, 40대가 가장 많고 양장층이 대부분이다. 사철 테가 크고 굵은 안경을 끼고 다니는 것이 특징이며 의외로 학력이 높아 중졸 이하는 거의 없다”, “복부인의 부동산 투기 대상은 아파트-집-땅에서 시작하여 증권-보석으로 옮겨졌고 고추-배추에 까지 확대하고 있다”(조선일보, 1978.12.07. “「福婦人」論”).

125) 1976년 서울시에서 실시한 복덕방 1업소 당 가구 수는 강남구가 40가구 당 1개소로 서울시 전체 평균(104가구 당 1개소)의 2.6배나 되었다. 복덕방은 지속적으로 늘어나 1975년 250여개에서 1978년 1천여 개, 1983년에는 2천여 개 업소가 성업하였다(경향신문, 1976.02.21. “강남은 복덕방천국”; 경향신문, 1983.04.25. “말죽거리의 마술사”).

126) 신사동의 경우, 경부고속도로가 준공한 1970년 20,000원/m<sup>2</sup>이던 땅값이 1975년 100,000원/m<sup>2</sup>, 1979년 400,000원/m<sup>2</sup>으로 급등한다(강남구, 1993).

면서 영동 일대는 유흥과 환락의 문화가 분다. 무교동, 북창동, 명동 일대의 술집, 카바레, 림살롱, 디스코텍 등이 신사동, 논현동 일대로 이전하고 야간 통행금지까지 전면 해지되면서 영동은 ‘춤 장사’와 ‘물 장사’가 호황을 맞는다. 매일 밤 제3한강교는 강북에서 영동으로 원정 오는 차량행렬이 줄을 이었고, 유흥업소들은 당시 돈으로 최소 8천만 원에서 2억 원의 프리미엄이 붙으며 거래가 이루어질 정도로 성황을 이루었다(경향신문, 1982.11.20. “강남 상업지역 확대”; 동아일보, 1982.10.18., “꺾일 줄 모르는 술집다방 권리금”),<sup>127)</sup>

게다가 아파트라는 신식 주거에 살게 된 영동 주민들의 생활양식도 이전과 확연히 달라졌다. 가사 노동에서 해방된 영동 주부들 사이에서는 에어로빅학원, 서예교실, 운전교습소 등에 다니는 것이 유행하고 사우나에서 몸매를 관리하면서 시간을 보내는 것이 주요 일과로 자리 잡았다(경향신문, 1983.06.09. “어느 북부인의 하루”; 월간조선, 1983.03. “아파트는 투기 장터인가”). 또 ‘강남구=교회구’란 말이 생길 정도로 엄청난 교회열풍이 휩쓸어 주 일에는 온가족이 자가용을 몰고 대형교회에 가서 예배를 보고, 돌아오는 길에는 3천 평이 넘는 가든형 갈비집에서 외식을 하며 한주를 마무리하는 일도 성행하였다(경향신문, 1982.12.09. “십자가의 대이동”; 샘이 깊은 물, 1985.01. “영동의 갈비집”).<sup>128)</sup>

개발 붐을 타고 영동 땅에 진출한 호텔은 ‘영동적’인 것을 수용하면서 동시에 ‘영동적’인 것을 창출하는 공간이었다. 먼저 호텔은 영동의 밤 문화를 선도하는 거점이었다. 남서울, 리버사이드, 팔래스, 삼정, 뉴월드 호텔 등의 나이트클럽, 바, 오락실, 터키탕 등에는 내국인 손님으로 북적거렸다. 각종 위락 행위가 한 건물에서 가능한데다가 객실까지 갖추고 있는 호텔은 그야말로 환락과 유흥의 신천지였다. 야간 통행금지제도가 있던 시기에는 자정에

127) 영동의 유흥문화는 대중가요의 주요 소재가 되기도 한다. 주현미의 <비 내리는 영동교>(1985년), <영동블루스>(1985년), <신사동 그 사람>(1988년), 문희옥의 <사랑의 거리>(1989년) 등이 그것이다.

128) 1985년 한 잡지에서는 “영동적인 것”을 “새벽 기도를 하러 아침마다 교회에 가는 것”, “가정부인이 자동차 운전연습을 하는 것”, “평균 99점을 맞는 아이가 한반에 스무 명쯤 되는 것”을 들기도 하였다(샘이 깊은 물, 1985.01. “영동의 갈비집”).



호텔 문은 걸어 잠근 채 통금이 풀리는 새벽 4시까지 밤샘 영업을 하는 일이 성행하였고, 통금제도가 없어진 후에는 심야 고객이 급증하여 1부, 2부로 나누어서 영업하는 곳이 생겨날 정도였다.<sup>129)</sup>

유흥시설과 더불어 영동의 호텔들이 중점을 둔 시설 중 하나는 당시 영동을 중심으로 유행하고 있던 사우나였다.<sup>130)</sup> 같은 시기 도심의 특급호텔에도 사우나가 등장하지만 그것은 피트니스 시설의 일부로 존재하였을 뿐 사우나 그 자체가 전면으로 드러나지는 않았다. 반면 영동의 호텔들은 “세계 제일의 Finland Metos社 사우나시설”, “초음파 노즐, Bubble Bath, 미네랄탕, 냉탕시설”, “실내일광욕을 즐길 수 있는 태양등” 등 최첨단 시설을 강조하였고, 최고층 스카이라운지에 사우나를 두어 한강과 남산전경을 즐길 수 있도록 한 호텔도 있었다. 또한 일부 호텔 사우나는 터키탕과 연계하여 퇴폐위락 시설로 운영되기도 하였다(경향신문, 1982.02.11. “삼정관광호텔은 당신을 아늑하고 쾌적한 꿈과 낭만의 세계로 초대합니다”; 동아일보, 1983.05.21. “남서울호텔 사우나 헬스클럽 탄생!”).

그러나 영동 호텔들이 단지 말죽거리 신화를 이뤄낸 졸부들이나 뜨내기들을 위한 향락과 유흥 기능만을 갖고 있었던 것은 아니었다. 영동 주민들의 일상과도 밀접하게 연결되어 있었다. 당시 영동은 고급 술집, 카바레, 나이트



그림 37. 강북에서 영동으로 건너오는 차량 행렬  
자료: 경향신문, 1982.10.21.

129) 우리나라에 ‘대리운전’이라는 직업이 등장한 것은 이즈음 강남의 고급 술집과 호텔의 역할이 컸다(동아일보, 1982.02.11. “통금해제 한 달 새 풍속도”).

130) 경제기획원에 따르면 1981년 13개에 불과하던 사우나탕이 84년에는 81개로 증가, 이중 90% 이상이 영동에 집중되어 있었다(조선일보, 1984.05.20. “향락산업 호황 이래도 좋은가”).

등 유흥업소가 즐비한 것에 비하여 거주민들을 위한 커피숍, 음식점 등 생활 편의시설이나 극장, 공연장 등 문화시설은 거의 부재하였다.<sup>131)</sup> “환락과 유흥만 흥청거릴 뿐 문화의 불모지”였던 것이다(박해천, 2011:308). 이 때 호텔은 영동의 부족한 도시서비스 기능들을 적극적으로 흡수하면서 다기능의 생활문화공간으로 기능하였다.

삼 정 호 텔	층수	구성
	3층 ~11층	객실
	2층	한식당, 중식당, 양식당, 일식당, 대연회장, 소연회장
	1층	커피숍, 게임룸, 라운지, 카테일바, 한국 고유토산품샵
	지하1층 ~2층	나이트클럽, 사우나, 이용소, 주차장

그림 38. 삼정호텔 층별 구성  
자료: 경향신문, 1982.02.11.

더 리버 사이드 호텔	층수	구성
	15층	남자사우나, 터키탕
	3층 ~14층	객실
	2층	연회장, 양식당, 일식당
	1층	주차장, 기념품점, 커피숍
	지하2층	오락실, 바, 중국식당
	지하2층	이미용실, 여자사우나, 나이트클럽

그림 39. 리버사이드호텔 층별 구성  
자료: 동아일보, 1981.12.17.

호텔 사우나는 개인 회원 뿐 아니라 가족 회원을 별도로 모집하였으며, 헬스클럽, 에어로빅 강습 등을 제공하면서 가족 전체의 건강센터이자 휴식공간으로 기능하였다. 각국 음식을 모두 맛볼 수 있는 호텔 식당은 영동 ‘사모님’들의 친교공간이었으며, 호텔 로비, 커피숍, 객실은 정부의 세무조사를 피해 문을 연 임시 복덕방이기도 하였다. 호텔 연회장은 아파트 주민들을 위한 친교 행사장이나 아파트 가격 담합을 위한 집결지였으며, 기도회, 법회 같은 종교적 집회와 회갑, 동창회 같은 대규모 모임장으로 인기를 끌었다.<sup>132)</sup> 당시 강북에서 크게 유행하던 다방이 영동에서 크게 빛을 보지 못한 이유는

131) 1983년에 강남구 공연장은 단 2곳에 불과하였으며(강남구, 1986), 1980년 중반에서야 도산공원 앞에 강남지역 최초의 극장 ‘시네하우스’(1986년)이 들어선다.

132) 일례로 1983년 1월 논현동 삼정호텔은 “반포 W아파트 주민들이 주최한 ‘친교의 밤’, 1983년 3월 남서울호텔에서는 ‘시어머니의 고민’ 이란 행사가 열린바 있다”(경향신문, 1983.04.01. “호텔의 대중화”).

바로 호텔이 대중화되어 그 역할을 대신하였기 때문이었다(경향신문, 1982.11.16. “사양길 다방”; 경향신문, 1983.06.09. “어느 북부인의 하루”; 경향신문, 1983.04.06. “부쩍이는 호텔모임”).<sup>133)</sup>

그림 40. 팔레스호텔 개관 광고  
자료: 경향신문, 1982.09.14.

봄 타운의 들뜬 분위기가 고조되었던 영동 시대, 영동 호텔이 수행한 사회문화적 기능은 1970년대 강북의 뉴국제, 서교호텔을 거쳐 1984년부터 현재까지 30년 동안 논현동의 R호텔(구 N호텔) 도어맨으로 일하고 있는 손\*\*씨(57세)의 증언에서도 드러난다.

“그때 남서울, 뉴월드, 삼정, 이런 호텔에 낮에 오는 사람들... 대부분 동네 사람들 이지. 밤에는 강 건너서 많이 오구. 내가 도어맨이니까 차량 번호 보면 어디서 오는 사람들인지 다 알 수 있잖아... 명동에 있는 로얄, 풍전, 서린... 이런 곳은 주로 일본 단체 관광, 기생관광객들이 대부분이었고... 군인이나 근처 관공서 사람들이 많고, 이 동네는 상류층 아줌마들, 건설업이나 제조업 하는 사람들, 사업하는 사람들이 많이 찾았지. 커피숍에서 커피마시면서 사업얘기하고 부동산얘기하고, 혼담도 오가고.” (손\*\*씨(57세) 인터뷰 中, 2014.11.21. 논현동 R호텔 도어맨)<sup>134)</sup>

133) 1979년 강남구 다방업은 서울시 전체(3,681개소)의 3.3%인 103개소였으며, 1982에는 서울 전체(6,293개소)의 4.8%인 299개소에 불과하였다(서울특별시, 1980; 서울특별시, 1983).

134) 인터뷰는 호텔 내 직원 휴게실에서 약 2시간 동안 진행되었다.

## 2. 호텔과 강남 중상층 계급

86·88년 올림픽 개최를 계기로 강남은 이제 완전한 신도시의 형태를 갖추게 되었다. 대단위 아파트 단지가 들어서고 테헤란로와 잠실 개발이 완료되었을 뿐 아니라 서울시 전체를 순환하는 지하철 2호선이 개통하면서, 신시가지로서 골격을 갖추게 된 것이다. 그리고 한강은 더 이상 서울의 남쪽 끝이 아닌 시내 한복판을 흐르는 강이 되었다(김백영, 2014a; 안창모, 2010).

강북에서 강남으로의 공간적 중심 이동은 경제적 부(富)의 역전을 수반하였다. 1989년 강남구의 재산세는 종로구의 2.0배, 자동차세는 종로구의 3.8배에 이르렀으며(서울특별시, 1990), 강남 3구(강남구, 서초구, 송파구)에 거주하는 파워 엘리트는 1974년 서울시 전체의 0.80%에서 1989년 42.76%로 급증하였다. 이는 강북3구(종로구, 중구, 용산구)의 파워 엘리트가 1974년 42.39%에서 1989년 16.85%로 급감하는 것과 대비되는 수치이다(김창석, 2002).<sup>135)</sup> 이러한 강남북의 격차는 “아직도 강북에 사십니까”, “아직도 그럭저럭 사십니까?”, “강남의 굴”, “강북의 탱자”, “강남 특별시”, “강북 보통시” 등의 유행어를 낳기도 하였다(김형국, 2004; 여성동아, 1991.12 “강남, 강북 생활수준 무엇이 어떻게 다른가”; 여원, 1989.06 “아직도 그럭저럭 사십니까?”).

이제 강남은 ‘서울의 한강이남’이라는 지리적·행정적 의미를 넘어 신혼 중상층 집단주거지를 상징하는 공간이 되었다. 하지만 경제적 차원에서 신도시 강남의 주인이 되었다는 이러한 사실이 사회·문화적 측면에서의 지배계급 형성을 자동적으로 보장하는 것은 아니었다. 기존의 ‘영동문화’는 뜨내기문화, 줄부문화, 유흥문화로서 이들의 경제자본에 상응하는 사회자본이나 문화자본으로 전환되기에는 역부족이었다. 이들에게 필요해진 것은 영동문화를 넘어서서 그들 나름의 새로운 계급정체성과 계급 재생산을 위한 사회문화적

---

135) 이 때 파워 엘리트는 4급 이상 공무원, 정치인, 교수급 이상의 교육인, 법조계 및 언론계 인사, 문화예술인 등이 포함되며, 언론사에서 발간하는 저명인사 인명록 자료를 활용하여 산출하였다(김창석, 2002).

메커니즘이었다(강내희, 2004a; 전상인, 2009; 조명래, 2004; Lett, 1998 참고).

이때 호텔은 강남 중상층 계급의 계급행동(class act)과 계급실천(class practice)의 공간적 기반으로 활용되었다.<sup>136)</sup> 호텔은 비슷한 경제적, 사회적 위치가 보장되는 사람들이 모일 뿐 아니라 고급 환대(歡待) 서비스가 오간다는 점에서, 강남 계급이 자신의 지위를 생산하고 소비할 수 있는 최적의 장소였다. 특히 88올림픽을 맞아 강남에 들어선 대형 특급호텔들은 과거 영동 시대 호텔과는 차별화된 국제적 수준의 시설과 서비스를 제공하면서 이들의 기대와 수요에 크게 부응하였다.

강남 계급의 사회문화적 형성에 있어 호텔의 역할은 크게 4가지 측면에서 살펴볼 수 있다. ① 구별짓기, ② 취미의 배양, ③ 네트워크 형성, ④ 세대 간 계급 재생산이 그것이다. 첫째, 호텔은 강남 중상층의 ‘구별짓기’(Distinction)가 실천되는 구체적 공간이었다. 이들은 비교적 짧은 시간에 지배계급으로 부상하면서 온축된 계급문화가 부재하였다. 풍부한 경제자본과 미숙성한 문화자본 사이에 선 이들은 ‘과시적 소비’를 통해 자신이 속한 계층과 동질성을 확보하면서 다른 계층과 차별성을 구축하였다. 그리고 호텔은 이들의 계급적 정체성을 자연스럽게 가시화할 수 있는 상징적 매개체가 되었던 것이다(강내희, 2004a; 전상인, 2009; 함인희·이동원·박선웅, 2001; Lett, 1998).

*“호텔에서는 다 비슷비슷한 생활수준의 사람들이 오니까 내 행동에 부담이 없어요. 싸우고 소리 지르고 악 쓰는거 제일 싫어하는 사람들이 강남 사람들이예요. 여기는 딱 우리들만의 그런 곳.” (장\*\*씨(61세) 인터뷰 中, 2015.02.10, 반포동 J호텔 피트니스 회원권 소지자)<sup>137)</sup>*

136) 1980년대 이후 급성장하는 강남의 대형교회도 이러한 맥락에서 이해될 수 있다. 강남 지역 대형교회의 성장은 높은 교육수준과 안정된 생활이라는 계층적 동질성에 기반한 것이다(서우석, 1993; 여원, 1998.06. “하나님의 축복도 강남으로만 내리는가”).

137) 장\*\*씨(61세)는 1986년부터 서초구 반포동에 거주하고 있으며, 1990년부터 2000까지 삼성동 G호텔 피트니스 회원권을 소지하다가 2000년부터는 반포동 J호텔 피트니스 센터를 이용하고 있다. 인터뷰는 J호텔 내 로비라운지에서 약 2시간 30분 동안 진행하였다.

“깨끗하고 사용하기 좋고 대접받고... 초창기에는 차 도어맨, 발렛 파킹 이런 게 엄청 잘되어있었는데... 요즘에는 여기저기서 발렛 다해주지만, 예전에는 호텔에서나 해줬어... 그런 거 받으면 기분 좋잖아. 특별해진 것 같기도 하고, 여자들은 그런 거 또 좋아하잖아. 내 돈 쓰고 내 돈 들어간 만큼 대접받고 그게 좋은 거지 뭐.” (이\*\*씨(68세) 인터뷰 中, 2014.09.26., 논현동 I호텔 멤버십 소유자)<sup>138)</sup>

“지금은 좀 덜하지만 예전에 호텔은 다 돈 있는 사람들만 이용했지. 다들 어느 정도는 갖춰 입고 들어오고, 호텔에서는 음악이 늘 잔잔하게 흐르고, 깨끗하고 사용하기 좋고 대접받고... 강남 사람들은 귀품있는 멋쟁이들인데... 다른데 보다 그런 면에서 호텔이 편하지.” (박\*\*씨(63세) 인터뷰 中, 2014.10.02., 삼성동 G호텔 피트니스 회원권 소유자)<sup>139)</sup>

특히 호텔 멤버십은 지위의 대리물(status proxy) 혹은 지위의 표지(status markers)으로 기능하였다.<sup>140)</sup> 호텔업계가 멤버십 제도를 적극적으로 개발하기 시작한 것은 올림픽 직후이다. 호텔 업계는 올림픽 이후 관광 산업이 침체되고 외국인 객실 수요가 감소하자, 내국인 수요를 창출하기 위해 레스토랑, 연회, 피트니스 등 부대시설을 강화하였다(월간조선, 1991.08. “호텔의 세계”). 그리고 1980년 후반 무역수지 흑자와 증시활황 속에서 호텔 멤버십은 강남 사람들의 필수품이었다(여원, 1989.06. “아직도 그럭저럭 사십니까”).

호텔 피트니스 회원권이 갖는 상징성은 더욱 특별하다. 외국의 경우, 호

138) 이\*\*씨(68세)는 1985년부터 서초구 방배동에 거주하고 있으며, 1995년부터 현재까지 19년간 논현동 I호텔 멤버십을 소유하고 있다. 인터뷰는 I호텔 로비라운지에서 총 두 차례(2014.09.26., 2015.02.13.) 실시하였다.

139) 박\*\*씨(63세)는 1983년부터 강남구 압구정동에 거주하고 있으며, 1990년부터 2005년까지 강남 G호텔 피트니스 회원이었다. 인터뷰는 총 두 차례 진행되었는데, 첫 번째 인터뷰(2014.10.02.)는 자택 근처 커피숍에서, 두 번째 인터뷰(2015.01.14.)는 G호텔 프랜치 레스토랑에서 진행하였다.

140) 대부분의 외국 호텔 체인 본사는 가입비가 없는 멤버십 제도를 운영하는데 반해, 우리나라 고급 호텔들은 자체적인 유료 회원 제도를 운영하고 있다. 일정 연회비를 지불하고 회원에 가입하면 객실 뿐 아니라 사우나, 수영장, 식당 등 부대시설 이용 시 할인 혜택을 제공받는다.

텔 내 피트니스 센터는 투숙객의 휴식이나 편의시설로 운영되는데 반해, 우리나라는 회원권을 갖춘 소수만이 이용하는 배타적 공간으로 이용된다. 지금과 달리 1990년대 중후반에는 강남권 호텔 회원권은 도심권에 비해 훨씬 비싸게 거래되었는데 이는 강남권 호텔 피트니스 회원권의 인기를 방증하는 것이다(동아일보, 1996.11.26. “리츠칼튼 헬스센터 2,300만원 최고, 서울 헬스클럽회원권 값”; 호텔 & 레스토랑, 1995. 09. “호텔 휘트니스 센터 붐”).<sup>141)</sup>

“그때는 밥 먹고 살만하면 여기(강남) 엄마들은 골프 회원권처럼 호텔 멤버십은 다 갖고 있었어요. 안 가지고 있으면 창피할 정도로. 누구 엄마는 어느 호텔, 누구 엄마는 어느 호텔 이렇게 다 알고 있었지. 그래서 호텔마다 돌아다니면서 밥도 먹고... 한 10년 전부터 호텔 멤버십 가진 사람들이 많이 줄었는데...<sup>142)</sup> 난 아직 갖고 있는데... 매년 호텔에서라도 가입하라고 연락이 오구... 내가 이 호텔 회원이라는 걸 사람들이 다 알고 있는데 갑자기 없다고 하면 창피할까봐 사는 거지 뭐...” (이\*\*씨(68세) 인터뷰 中, 2015.02.13., 논현동 I호텔 멤버십 소유자)

“나랑 내 남편은 호텔 피트니스 가서 운동도 안하고 거의 딱 사우나만 하고 오는 데... 초창기에는 줄부들이 많았지만 지금은 거의 차분한 사람들밖에 없어. 그렇게 칩(cheap)하고 벌거(vulgar)한 사람들은 이제 다 빠져나가고. 호텔 식당에 밥 먹으러 오는 사람들, 가족단위 손님들 엄청 많은데... 우린 그런 사람들하고는 별로 섞이고 싶지 않아. 조용히 사우나만 하고 오는 거지.” (김\*\*씨(62세) 인터뷰 中, 2015.02.27., 삼성동 G호텔 피트니스 회원권 소유자)<sup>143)</sup>

141) 1996년, 리츠칼튼의 개인 회원권은 2천 300만원으로 가장 고가로 거래되었으며, 아미가호텔(1천 8백만원), 인터컨티넨탈호텔(1천 5백만원), 라마다르네상스(1천 3백 95만원) 등의 순으로 도심의 조선호텔, 롯데호텔 등보다 높은 수준을 보였다.

142) 그녀는 이제 본인 또래들은 활동을 거의 하지 않아 자식들이 갖고 있는 멤버십을 함께 이용하는 경우가 많아졌다고 한다. 또한 일부는 강남 호텔들이 강남 사람들을 따라 하려는 비강남 혹은 지방 사람들의 장소가 되면서 토박이 강남사람들은 도심의 신라호텔, 조선호텔 등으로 발길을 돌렸다고 한다.

143) 김\*\*씨(62세)는 1978년부터 강남구 청담동에 거주하였으며, 1988년부터 현재까지 강남 G호텔 피트니스 회원권을 소지하고 있다. 인터뷰(2015.02.27.)는 자택에서 2시간 가량 진행하였다.

둘째, 호텔은 강남 중상층이 자신들의 취미와 취향을 개발하면서 문화자본을 학습하는 공간이기도 하였다. 문화자본이란 지식이나 교양, 취미, 감성 등이 체화(體化)된 상태를 의미한다. 강남 호텔은 전통 엘리트에 비해 상대적으로 취약한 문화자본을 지닌 강남 계급들을 위한 상품과 서비스를 끊임 없이 개발하였다. 올바른 식탁 예절, 세련된 양식 식사 매너, 메뉴보기와 주문법, 폴코스를 즐기는 법, 양복 맞춰 입기, 연주회 코디법 등을 교육하는 강좌를 개설하였고 지역주민을 대상으로 하는 미술 강연회, 클래식 감상회, 요리교실 등 교양 강좌도 선보였다.<sup>144)</sup>

1990년대 중후반 강남 호텔에서는 스키, 골프 등 중상류층 여가 생활과 관련된 호텔 패키지(package)가 대유행한다.<sup>145)</sup> 호텔들은 지역 내 스키, 골프 등 고급 스포츠에 대한 수요가 급증하고 있음에 착안하여, 이들의 취미와 기호에 부응하는 패키지를 선보인 것이다.<sup>146)</sup> 평일 스키 패키지의 경우, 퇴근 후 호텔에 와서 서울 근교 스키장으로 이동하고 야간 스키를 즐긴 후 호텔로 돌아와 숙박한 뒤 다음날 아침 직장으로 출근하는 일정이었다(호텔 & 레스토랑, 1996.04). 또한 1997년 리츠칼튼은 업계 최초로 골프패키지를 선보였는데 골프장까지 왕복 교통편, 그린피, 숙박비, 호텔 내 수영장, 사우나, 헬스클럽 이용 등을 포함한 1박 2일짜리 상품이었다.<sup>147)</sup> 이외에도 오페라, 뮤지컬, 오페라 등 문화상품과 호텔 숙박을 함께 묶은 패키지도 인기를 끌었다

144) 일레로 르네상스호텔의 경우, 1997년부터 매 방학마다 중고생을 위한 테이블매너 교실을 개최하였는데 2백여 명의 학생과 부모가 참석했다고 한다(동아일보, 1997.08.16. “음악연주회, 양식테이블, 양복코디법 매너를 배우자”).

145) 본래 패키지는 비수기에 남아도는 객실을 해결하기 위한 방편으로 시작됐으며, 당시 보편적인 패키지 형태는 썸머, 윈터, 허니문 패키지 정도였다(호텔 & 레스토랑, 1998.09. “호텔 패키지, 얼마나 실속있나”).

146) 1990년대 중반 압구정동, 영동호텔 부근, 성수대교 남단, 관세청 인근을 중심으로 스키용품 전문적으로 파는 매장이 집중하였고 1995년 기준 서울시(381개)에서 골프연습장이 가장 많이 분포하고 곳은 강남구(71개)였다(경향신문, 1994.12.31. “뉴코아백화점 동관 다양한 스키용품 전시”; 매일경제, 1995.10.12. “골프연습장 5년새 3.5배 늘었다”).

147) 강남은 골프 인구 최다 밀집 지역이었다. 1991년 기준 서울시 전체 1백 개의 골프장 중 강남구에 23개, 서초구 13개, 송파구 9개로 서울시내 골프연습장의 45%가 강남에 밀집하고 있었다(한겨레, 1991.10.03. “골프연습장 45% 강남에 서울지역 모두 1백 개, 올해 3곳 늘어”).



(동아일보, 1997.07.24. “골프패키지 상품 첫선”; 경향신문, 1998.02.25. “호텔 연회장, 문턱 낮아졌다”).

셋째, 호텔은 동질한 계급 정체성을 지닌 사람들의 네트워크가 형성되는 사고 별실이었다. 강남 계급은 자신들과 생활수준이나 생각이 비슷한 사람들이 모이는 호텔이란 공간에서 생산되는 지식에 대해 강력한 신뢰감을 갖고 있었다.

*“내가 호텔에서만 만나는 모임이 몇 개가 있는데 거기 사람들이 말이 많지는 않아. 글썄, 그 공간이 주는 묘한 모 그런 게 있어. 그 사람들도 다 알만한 집들 부인들인데. 이 얘기 저 얘기 떠들어서 뭐해. 그런데 거기서 나온 정보는 내가 개런티하지.” (장\*\*씨(61세) 인터뷰 中, 2015.02.10., 반포동 J호텔 피트니스 회원권 소지자)*

*“그 모임은 이번엔 이 호텔, 다음번엔 저 호텔 하면서 회원권 갖은 엄마들이 쪽 돌아가면서 여기저기 호텔이란 호텔은 다 다니는데... 그 모임에 가면 다 지식인들이고 지금 그 사람들 자식 중에 박사가 몇 명이야. 그들한테서 나오는 정보, 거기서 알맹이만 추리면 그게 진실이야.” (이\*\*씨(68세) 인터뷰 中, 2015.02.13., 논현동 I호텔 멤버십 소유자)*

특히 고가의 피트니스 회원권을 갖은 사람들만이 출입하는 호텔 사우나에서 오고가는 정보는 훨씬 긴밀하고 고급스럽다. 특히 자신을 다 드러내는 사우나에서는 보다 친밀한 관계가 형성되고, 혼담, 증권, 전세, 부동산 이야기에서부터 은밀한 ‘밀담’까지 오고간다고 했다.<sup>148)</sup> 호텔 측은 자체적으로 피트니스 멤버들을 위한 소규모 모임과 활동을 주선하기도 하였다. 회원과 회원가족을 위한 골프, 산악동호회가 추진되거나 금융 및 전세관련 강연회, 예물이나 예단을 소개하는 패션쇼 등도 개최하였다. 호텔 피트니스 클럽이라는

---

148) 강남 J호텔 피트니스 회원인 장\*\*씨(61세)의 경우, 호텔 이용하면서 알게 된 지인들과 검사인 아들의 혼담이 수차례 있었다고 한다.

공식 집단 안에 다양한 형태의 비공식 모임을 지속적으로 만들어가는 것이다.

“나는 회원권이 있어도 운동은 싫어해서 일주일에 두 번 사우나만 하는데, 그래도 별로 그 돈이 아깝다는 생각은 안 들어요. 골프장이나 교회보다 여기가 더 나한테는 맞아. 일단 사우나 다닐 정도면 그렇게 cheap한 사람들도 많지 않고. 난 사실 부동산으로 돈 벌어먹고 사는데, 여기서 들은 얘기들이 진짜 도움이 돼.” (박\*\*씨(63세) 인터뷰 中, 삼성동 G호텔 피트니스 회원권 소유자)

보통 피트니스 회원권은 골프, 콘도 회원권에 비해 보유기간이 가장 길게 나타나는데 이는 한 클럽에 지속적으로 다님으로서 생성된 네트워크가 주는 혜택이 만만치 않다는 것을 의미한다. 호텔에서 형성된 네트워크, 그리고 그곳에서 생산되는 지식과 정보는 결국 다른 집단과 자신들을 구별짓고 계급성을 공고화 하는 기제가 된다.

“위낙 초창기부터 오랫동안 다닌 사람들이 대부분으로 기반이 탄탄한 사람들 위주이다. 따라서 세컨더리 퍼포스(secondary purpose)를 가지고 접근하는 사람들은 잘 먹히지 않는다.” (김\*\*씨(62세) 인터뷰 中, 2015.02.27., 삼성동 G호텔 피트니스 회원권 소유자)

“피트니스 안에선 엄청난 텃세가 존재한다. 특히 여성들은 더 심하다. 우리 클럽에 어울리는 사람인가 아닌가에 대해 엄청 예민하다. 그래서 한번 가입하면 웬만하면 움직이지 않기 때문에 요즘은 대부분 60대 이상 고령화되어있다.” (박\*\*씨(50대) 인터뷰 中, 2014.10.01., A회원권거래소 팀장)

마지막으로 강남 호텔은 세대 간 강남 중상층 재생산의 거점이기도 하다. 이들에게 교육은 자신의 경제자본이 자식 세대에게는 문화자본 혹은 사회자본으로 전환될 수 있는 가장 효율적인 재생산 도구였다. 게다가 8학군이라는

차별적 교육환경은 세대 간 계급 전이를 더욱 용이하게 하였다. 이런 점에서 어린이는 1980~90년대 강남 호텔의 주요 마케팅 대상이었다.

당시 유행하던 호텔 어린이 생일파티는 인기 탤런트, 개그맨, 가수 등이 출연하여 마술, 태권도 시범, 묘기 등을 선보이고 고급식사와 사은품 등을 제공하는

형태였다(조선일보, 1984.12.11. “지나친 호화..어린이 送年 잔치”). 초등학교 졸업식에는 일류 호텔 뷔페 전단지가 학교 앞에 마구 뿌려졌고, 호텔 요리사를 집으로 불러와 어린이 잔치 음식을 차리는 일도 흔했다. “호텔 뷔페에 가는 것”이 어린이날 소원으로 손꼽히기도 하였으며 지나친 호화 어린이 프로그램은 정부의 단속 대상이 되기도 하였다(조선일보, 1989.05.30., “호텔이라는 이율배반”).



그림 41. 어린이날 호텔행사 관련 기사  
자료: 동아일보, 1990.05.02.

“어른들에게 ‘호텔 간다’는 ‘운동하러 간다’는 뜻이었다면, 애들에게 ‘호텔 간다’는 ‘생일잔치하러 간다’는 의미나 같았다.” (장\*\*씨(61세) 인터뷰 中, 2015.02.10., 반포동 J호텔 피트니스 회원권 소지자)

호텔 내에는 어린이를 위한 시설도 등장하였다. 갓난아기부터 초등학교 6학년을 대상으로 하는 어린이 전용사진관이 강남 주부들의 인기를 끌었고(한겨레, 1994.12.06. “‘어린이만 오세요’ 전용사진관 잇따라”), 일부 호텔 피트니스센터는 별도의 어린이 회원을 모집하기도 하였다. 어린이 회원들은 별도의 어린이 체련실에서 운동을 하고 비만 예방이나 성격 및 심리치료 수업에 참여하였다. 또한 어린이 대상 수영이나 스쿼시 대회, 꼬마 요리교실 같은

프로그램도 성행하였다(여성동아, 1990.10. “일류호텔 호화레저 스포츠시설 누가 이용하나”; 매일경제, 1989.02.18. “롯데월드 스포츠’ 17일 개관”). 그리고 강남 중상층의 계급 재생산을 전담하는 사람들은 바로 주부들이었다. 이들이 호텔을 이용한 주요한 이유 중 하나는 바로 “자녀들을 위한 인맥” 만 들기였다.

“중고등학교는 당연히 강남학교 보내야하지만 애들은 어릴 때부터 사립에 보내야 돼. 근데 사립초는 강남에 없고 다 강북에 있자나. 계성, 리라, 상명 같은데. 그러니까 거기 다니는 애들이 다 강남 살아도 동네가 다 달라. 그래서 끝나고 이 호텔 저 호텔 다니면서 애들 밥 먹이고 엄마들끼리 얘기하고 그런 게 대부분이었지.” (이\*\*씨(68세) 인터뷰 中, 2015.02.13., 논현동 I호텔 멤버십 소유자)

“그 호텔은 특히 서울고, 세화고 이런데 다니는 엄마들 모임이 엄청 많았는데... 뻔하지. 입시 얘기, 학원얘기, 과외얘기, 선생들 뒷담화도 하고... 나도 이거(멤버십) 사게 된 게 아들 때문에... 편하잖아... 주차되고 맨날 어디어디 식당 알아보기도 빙하고...” (장\*\*씨(61세) 인터뷰 中, 2015.02.10., 반포동 J호텔 피트니스 회원권 소지자)

### 제3절. 소결

1980년~1990년대 호텔은 ‘강남의 탄생’과 긴밀히 연결되어있다. 강남 신도시의 건설과 강남 호텔의 성장, 그리고 강남 중상층 계급의 형성은 서로 밀접한 관계를 형성하고 있는 것이다. 먼저 호텔은 국가주도 강남 만들기의 도구이자 결과물로서 신도시 공간생산 인프라였다. ‘영동’이라 불리던 강남개발 초기, 강북의 도심개발 규제와 더불어 호텔은 한강 이남에 처음 모습을 드러낸다. 영동의 호텔은 개발과 투기 붐에 편승한 유흥이나 오락문화의 거점으로서, 강북과 접근성이 좋은 위치에 들어서면서 도심 유동인구를 영동으로 이동시켰다. 또한 1988년 서울 올림픽을 맞아 도시 개발 물결을 타고 들어선 대규모 고급 호텔들은 나대지였던 테헤란로 일대의 개발을 촉진하였으며, 잠실별 중심부에 대규모로 자리하면서 잠실의 공간구조상 위계를 높이는 데 일조하였다.

또한 강남의 호텔은 강남 신흥 중상층의 사회문화 인프라이기도 하였다. 여전히 ‘개발 중’인 미완의 신도시 영동 시기, 호텔은 부족한 도시 서비스 기능을 적극적으로 흡수하면서 다목적 공간으로 활용되었다. 영동의 호텔은 여가, 휴식, 교제 등이 일어나는 일상공간이자 각종 거래, 회의, 비즈니스 등을 위한 업무공간이었으며, 동시에 종교집회, 반사회, 주민회, 교육행사 등이 열리는 커뮤니티 공간이기도 하였다. 1980년대 말 강남이 아파트 단지를 중심으로 중상층 집단거주지로 위상을 확보하면서, 강남의 호텔들은 이들 강남계급이 자신들의 사회문화적 계급 정체성을 형성하고 세대 간 계급 재생산을 실천하는 공간적 거점이자 매개로 작용하였다. 이들에게 호텔은 계급적 취향을 개발하고 배양할 뿐 아니라 무형의 사회·문화적 자본을 축적함으로써 타인과 자신을 구별짓는 계급적 소비 공간이었다.

## 제6장. 호텔과 2000년대 세계화·지방화

본 장에서는 2000년대 이후 세계화·지방화 시기를 맞이하여 서울시내 호텔이 수행하고 있는 도시 인프라 기능을 살펴본다. 제1절은 서울이 세계경제의 핵심 주체로 부상하는 과정에서 세계도시 인프라로서 호텔의 역할을 분석하며, 제2절은 도심과 부도심 지역에서 호텔이 수행하고 있는 도시재생 인프라로서 기능을 논의하고자 한다.

### 제1절. 세계도시 인프라

#### 1. 국제관광의 대중화

2000년대 들어 서울은 글로벌 관광도시로서 도약하고 있다. 2000년 중반부터 외래 관광객이 서서히 증가하기 시작하여 2008년을 기점으로 폭발적으로 성장하면서 2012년에는 1,000만 관광객 시대를 맞이하게 되었다. 2014년에는 전년대비 16.6%라는 기록적인 성장률을 보였으며, 인바운드 관광객 1,400만 명을 돌파하면서 역대 최고치를 기록하였다. 이러한 추세에 힘입어 서울은 마스터카드사가 매년 발하는 ‘세계 20대 글로벌 관광도시’(Top 20 Global Destination Cities)에서 2014년 런던, 방콕, 파리, 싱가포르 등에 이어 10위를 차지하였다.<sup>149)</sup>

관광시장의 확대와 함께 인바운드 관광시장의 구조 변화도 주목할 만하다. 과거에 비해 아시아 지역 관광객의 비중이 크게 높아지고 있는 것이다. 2014년의 경우, 방한 관광객 가운데 일본, 중국, 대만, 홍콩 등 아시아 국가

---

149) [http://newsroom.mastercard.com/wp-content/uploads/2014/07/Mastercard\\_GDCI\\_2014\\_Letter\\_Final\\_70814.pdf](http://newsroom.mastercard.com/wp-content/uploads/2014/07/Mastercard_GDCI_2014_Letter_Final_70814.pdf)

관광객이 전체의 80% 이상을 차지할 정도였다. 특히 중국 관광객인 요우커(遊客)는 괄목할만한 성장세를 보이고 있다. 이들은 중국 정부가 한국관광 전면 자유화를 실시한 2000년 이후부터 점점 증가하기 시작하여 2010년부터는 더욱 뚜렷한 상승세를 나타내고 있다. 2000년 44만 명에 불과했던 요우커는 2007년 100만 명, 2014년에는 621만 명으로 증가하 전체 외래객 중 43.1%를 차지하면서 최대의 인바운드 시장을 형성하고 있다. 같은 기간 대만, 홍콩 등 기타 동남아 국가의 관광객도 각각 1.6배, 2.4배씩 증가하였다. 한편 2005년 방한 외래객의 41.0%를 차지하던 일본은 2010년 34.4%, 2013년 22.6%로 꾸준한 감소세를 보이고 있다.

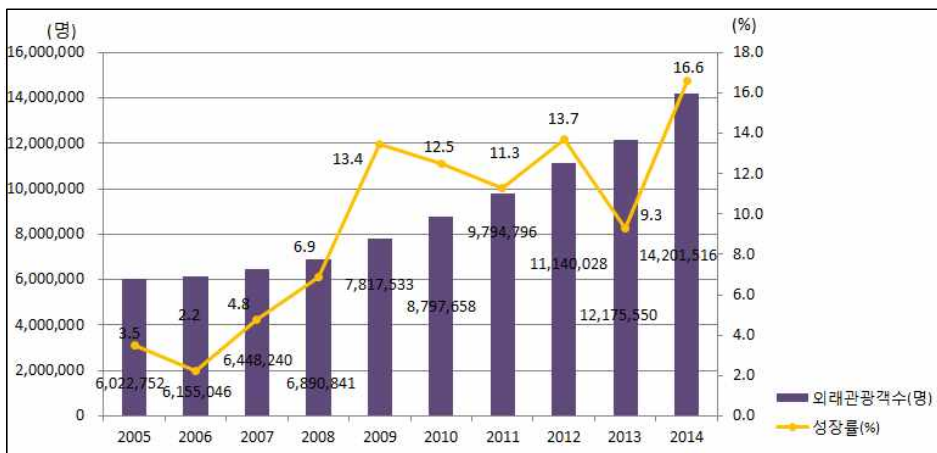


그림 42. 관광객 추이(2005년~2014년)  
 자료: 관광지식정보시스템(<http://www.tour.go.kr/>) 관광객통계

향후 중국인 인바운드 관광객의 증가는 더욱 뚜렷해질 것으로 예상된다. 중국 경제가 급성장하고 중산층이 확대되면서 자연스럽게 중국인들의 해외 여행이 증가할 것이기 때문이다. 이미 2012년 한해 중국인 해외 관광객은 총 8,313만 명으로 전 세계 해외 여행객의 약 8.0%를 차지하면서 미국과 독일을 제치고 세계 최대의 관광시장으로 부상하였다. 또한 2020년에 이르면, 중국인 해외관광객은 연간 1억 명을 넘을 것으로 예상되고 있다(산업연

구원, 2013:36-38; 산업연구원, 2014:17-18; 정상만, 2013).<sup>150)</sup>

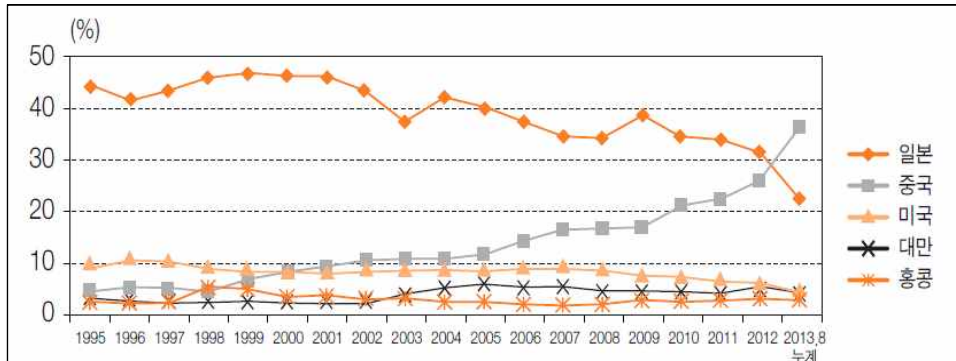


그림 43. 국적별 외래 관광객 비율(1995년~2013년)  
 자료: 관광지식정보시스템(<http://www.tour.go.kr/>) 관광객통계

이러한 관광시장의 확대와 관광시장의 구조 변화에 대응하여 정부는 2012년 7월 ‘관광숙박시설확충에대한특별법’을 제정하여 관광숙박시설 공급을 위한 정책적·제도적 지원을 시작하였다. 이 특별법은 “관광숙박시설의 건설과 확충을 촉진하기 위한 각종 지원에 관한 사항을 규정함으로써 외국 관광객 유치확대와 관광산업의 발전 및 경쟁력 강화에 이바지 하는 것”(관광숙박시설확충에대한특별법 제1조)을 목적으로 호텔 건설 시 용적률 및 건축물 높이 또는 층수 완화, 호텔 주차장 설치기준 완화, 호텔 부설 주차장 설치자금 지원, 세계적 호텔 체인브랜드와 계약 시 행·재정적 지원 등의 내용을 담고 있다.

제헌 이래, 관광숙박시설과 관련된 특별법은 두 차례 제정된 적이 있었다. 1986년 ‘올림픽대회등에대비한관광숙박업등의지원에관한법률’과 1997년

150) 중국인 관광객이 세계 관광시장의 핵심 고객으로 부상하면서 이들을 유치하기 위한 세계 각국의 경쟁은 매우 치열하다. 호주는 10년 장기 계획인 ‘China 2020 Strategic Plan’을 수립하여 중국관광객 마케팅을 실시하고 있으며, 스페인 세비야는 2012년 ‘중국인 친화도시(Chinese Friendly City)’를 선포하였다. 일본은 비자 면제 확대, 항공노선 확충, 소비세 면세제도 확대 등을 추진 중이며, 싱가포르의 중국관련 전문 인력인 ‘관광스페셜리스트’를 양성하고 있다(정상만, 2013:47; 한국경제연구원, 2015).



‘관광숙박시설지원등에관한특별법’이 그것인데 두 특별법 모두 86·88 올림픽, 2000년 ASEM, 2002년 한·일 월드컵 등 대규모 도시 이벤트에 대비하여 호텔업을 포함한 숙박시설 공급과 숙박 서비스 개선을 목적으로 하였다.<sup>151)</sup> 과거 두 차례 제정된 특별법은 성공적인 국제행사 유치를 위하여 사전에 숙박시설 공급을 독려하고 숙박 서비스를 개선하는 것을 입법 목적으로 하였다면, 2012년부터 시행된 특별법은 급증하고 있는 외국인 관광객에 대한 사후적 대책으로서 숙박 인프라 확충을 통한 관광 경쟁력 확보에 방점을 두고 있다.

표 19. ‘관광숙박시설확충에대한특별법’(2012년)의 주요 내용

구 분	내용
행정적 지원	· 호텔업사업계획 승인 시 다른 허가 등을 의제 · 인허가 일괄처리위원회 설치
건축 관련 특례	· 호텔시설 건설 시 용적률 완화 · 호텔시설 건설 시 국민주택채권매입 면제 · 도시개발법 등에 따른 개발사업 상의 호텔용지 조성원가매각 또는 임대 주차장 설치기준 완화
국공유지에 관한 특례	· 국공유지 매입 하는 경우 수익계약으로 매각 · 대부분 공유지에 호텔시설 등 영구건축물 축조
재정적 지원	· 관광진흥개발기금의 우선 지원 및 용자조건 우대

한편, 서울시는 정부의 특별법 제정보다 한발 앞선 2008년부터 관광숙박시설 공급을 위한 지원책을 마련하고 있었다. 서울시는 2008년부터 호텔업에

151) 1986년 제정된 ‘올림픽대회등에대비한관광숙박업등의지원에관한법률’은 “제10회 서울 아시아경기대회 및 제24회 서울올림픽대회등 대규모 국제행사에 대비하여 관광·숙박업 등을 행하는 자에 대하여 외국인관광객이 이용할 시설의 정비 등을 지원하여 대규모 국제행사를 원활히 수행하고 아울러 관광사업의 획기적인 발전에 이바지함”을 목적으로 하였으며(올림픽대회등에대비한관광숙박업등의지원에관한법률 제1조), 1997년 ‘관광숙박시설지원등에관한특별법’의 제정 목적은 “관광호텔시설의 건설과 확충을 촉진하고 관광호텔업 기타 숙박업의 서비스개선을 위하여 각종 지원을 함으로써 국제행사의 성공적 개최와 관광산업의 발전에 이바지함”이었다(관광숙박시설지원등에관한특별법 제1조).

대해 재산세 50%를 감면하였으며(지방세특례제한법 제54조),<sup>152)</sup> 2009년 9월부터는 호텔 건립 시 용적률 완화 인센티브도 제공하기 시작하였다(도시계획조례 55조 17항). 2011년에는 ‘숙박시설 확충을 위한 제도개선 및 지원방안’을 마련하여 대규모 시유지의 호텔 활용방안을 모색하고 기존 건축물의 호텔 전환에 대한 행·재정적 지원 등을 통해 호텔의 신축과 리모델링 방안을 수립하였다.

표 20. 정부와 서울시의 관광숙박업 지원책

구분	지원 내용	시기
정부	관광숙박시설확충에대한 특별법 제정	2012년
서울시	호텔업 재산세 감면	2008년
	관광호텔 건립 시 용적률 완화	2009년
	‘숙박시설확충을 위한 제도개선 및 지원방안’ 발표 · 대규모 시유지의 호텔 활용 방안 모색 · 기존 건축물의 호텔전환 지원	2011년

관광시장의 확대, 관광시장의 다양화 그리고 정부와 서울시의 숙박시설 공급에 대한 정책적 지원은 중소규모 중저가 호텔의 급격한 성장을 가져왔다. 특1급 호텔과 저가의 숙박시설로 양분되어 발전해왔던 과거와 달리 비즈니스 호텔로 일컬어지는 특2급과 특1급 호텔의 신규 시장 진출이 활발해진 것이다.<sup>153)</sup> 2000년 이후 서울시내 특1급 호텔은 5개(1,297실)가 신규 공급된 반면, 특2급 호텔은 11개(2,483실), 1급 호텔은 20개(2,857실)가 문을 열었다. 그리고 이러한 중소규모 비즈니스 호텔의 신규 진출은 2012년 이후 보다 확연하게 나타났다.

152) 2014년 12월 31일 종료

153) 비즈니스 호텔은 법적으로 정의된 업태는 아니며, 보통 특2급에서 1급의 관광호텔을 전반적으로 아우르는 용어로 사용된다. 일반적으로 객실 크기가 작고 음식점업장과 연회장 비중을 낮춰 비교적 저렴한 가격에 숙박을 제공한다. 미국에서는 이런 호텔을 이코노미 호텔(economy hotel), 영국에서는 버짓 호텔(budget hotel)로 부르고 있다(정상만, 2013:17).

표 21. 등급별·시기별 신규 호텔 개관 현황

구분	2001년~2005년		2006년~2011년		2012년~2015년 1월	
	호텔 수(개)	객실수(실)	호텔 수(개)	객실수(실)	호텔 수(개)	객실수(실)
특1급	2	424	1	269	2	604
특2급	1	128	4	1,063	6	1,292
1급	3	541	4	633	13	1,683

자료: 서울시 등록 호텔업 현황(2015.01. 기준)

서울시내 비즈니스 호텔의 증가는 첫째, 관광시장에서 막강한 영향력을 행사하고 있는 요우커들의 중저가 숙박 선호와 관련되는 것으로 분석된다. 2014년 외래관광객실태조사에 따르면 외래 관광객의 여행경비 중 숙박비가 차지하는 비중은 평균 25% 수준을 기록하고 있는데 반해 중국인 관광객의 경우 13.4%에 불과한 것으로 나타났다(2015, 문화체육관광부). 절대 규모 면에서도 2013년까지 중국 관광객이 소비하는 1인당 숙박비는 100\$ 이하가 다수를 차지하였다. 2013년 서울시내 특1급 호텔의 1일 평균 숙박비용이 18만원 수준임을 감안한다면, 중국인 관광객의 대다수는 특2급 이하의 호텔에서 숙박하였음을 유추할 수 있다.

실제로 서울시내 특1급 호텔의 객실 점유율은 2010년 80.5%을 정점으로 지속적인 하락세를 보이면서 2013년 71.9%까지 떨어졌다. 이에 반해 특2급과 1급 호텔 객실 점유율은 2000년대 후반부터 증가세를 보이다가 2011년부터는 80%대를 유지하고 있다. 이는 중저가 호텔을 선호하는 중국인의 급증 그리고 특1급 호텔을 선호하는 일본인 관광객의 감소를 방증하는 것이다(조선일보, 2015.04.27. “日관광객 급감하자...특급호텔들 ‘객실 떨어’요”).

표 22. 서울시 호텔 등급별 객실 점유율

연도	특1급(%)	특2급(%)	1급(%)
2007년	68.8	73.4	72.1
2008년	69.3	79.9	75.6
2009년	75.7	82.9	78.9
2010년	80.5	75.8	83.9
2011년	79.3	87.2	82.2
2012년	77.7	82.7	83.7
2013년	71.9	81.8	80.1

자료: 관광정보시스템

둘째, 정부의 호텔업에 대한 지원이 커지면서 부동산 투자가치로서 중소 규모 호텔업의 매력이 높아지게 된 것이다. 정부가 외래 관광객 급증에 대응하여 일자리 창출효과가 큰 호텔업에 대한 각종 지원책을 쏟아내면서 건설사, 여행사 등이 호텔 시장에 진출하기 시작하였고 부동산 간접투자기구를 통한 연·기금의 호텔업 투자도 적극적으로 추진되고 있다(정상만, 2015).

이러한 시장의 흐름을 따라 기존에 특1급 호텔을 운영하던 대기업들도 비즈니스 호텔 시장에 눈을 돌리고 있다. 대기업 중 가장 먼저 비즈니스 호텔업 진출한 롯데그룹은 롯데시티마포(2009년),<sup>154)</sup> 김포공항(2011년)에 이어 롯데시티구로(2014년)와 명동(2015년)을 오픈할 예정이다. 신라호텔 또한 신라스테이 역삼(2014년), 신라스테이 서대문(2015년), 신라스테이 마포(2015년), 신라스테이 광화문(2015년)을 차례로 개관하였다. 신세계조선포 호텔은 포포인츠바이 쉐라톤 서울 남산을 2015년 서울역 인근에 오픈하였고 코엑스인터컨티넨탈을 운영하고 있는 파르나스그룹도 나인트리 브랜드를 출점하여 명동 일대에 문을 열었다.

154) ㈜롯데호텔은 당시 롯데시티마포를 건설하게 된 경위를 1) 당시 서울에는 외국계 중저가 비즈니스 호텔의 진출이 늘고 있었다는 점, 2) 특1급 시장이 하락세였다는 점, 3) 서울에 더 이상 특1급 호텔을 지을만한 부지가 없었다는 점을 들고 있다(롯데호텔 개관30년 기념집 편찬위원회, 2009:127).

표 23. 특급호텔 운영 그룹의 비즈니스 호텔 진출 현황

특급 호텔(그룹)	비즈니스 호텔명	위치	객실수	개관연도
롯데호텔 (롯데)	롯데시티호텔 마포	마포구 공덕동	284실	2009년
	롯데시티호텔 김포공항	강서구 화곡동	190실	2011년
	롯데시티호텔 구로	구로구 구로동	288실	2014년
	롯데시티호텔 명동	중구 장교동	430실	2016년 예정
	L7 명동	중구 명동	251실	2016년 예정
신라호텔 (삼성)	신라스테이 역삼	강남구 역삼동	306실	2014년
	신라스테이 서대문	서대문구 미근동	319실	2015년
	신라스테이 마포	마포구 도화동	300실	2015년
	신라스테이 광화문	종로구 송수동	339실	2015년
	신라스테이 구로	동작구 신대방동	310실	2016년 예정
신세계조선호텔 (삼성)	포포인츠바이 웨라톤	용산구 동자동	342실	2015년
파르나스호텔 (GS)	호텔나인트리 명동	중구 충무로2가	144실	2012년
	호텔나인트리 명동시티센터	중구 초동	408실	2016년 예정
하얏트호텔	하얏트 플레이스	동대문구	204실	2016년 예정

## 2. 호텔의 글로벌 융복합산업화

최근 호텔은 상호 연관성이 높은 다른 산업과 결합하면서 새로운 고부가가치 산업으로 재탄생하고 있다. 먼저 호텔업과 의료관광 산업이 결합된 새로운 형태의 호텔인 ‘메디텔’(meditel)이 주목받고 있다. 일반적으로 의료관광(medical tourism)이란 국경을 넘어 의료서비스를 받고자 하는 환자들이 의료 뿐 아니라 휴양, 레저, 문화 활동 등 관광활동을 함께 즐기는 새로운 관광형태를 의미하는데, 세계 의료시장의 규모가 확대되면서 의료관광 시장도 급부상하고 있다(대외경제정책연구원, 2010).<sup>155)</sup>

우리나라의 경우, 이명박 정부가 글로벌 헬스케어(Global Healthcare) 산업을 대한민국의 17대 신성장 동력산업 중 하나로 선정하고 2009년부터 외국인 환자유치를 허용하면서 의료관광 산업은 본격적인 성장을 시작하였다. 국내 의료기관을 이용한 외국인 환자 수는 2009년 6만 201명에서 2012년 15만 9,464명으로 연평균 38.4%의 성장률을 보이고 있으며, 이들을 통한 진료 수입은 2009년 547억원에서 2012년 2,391억원으로 연평균 19.9%의 증가를 나타내고 있다. 우리나라를 찾는 외국인 환자의 국적은 중국 20.4%, 미국 19.2%, 일본 12.4%, 러시아 10.3% 순인 것으로 나타났으며, 특히 중국 환자의 증가세가 두드러졌다(문화체육관광부, 2013).

호텔업과 의료관광 사이의 산업 연관성은 매우 높다. 의료 관광객은 수술 후 일정 정도의 회복기간이 필요하며, 미용, 성형, 건강검진 등 간단한 의료 행위를 목적으로 방문하는 경우 관광과 연계되어 체류기간 및 비용이 더 커질 수 있기 때문이다. 이에 정부는 2014년 문화체육관광부는 관광진흥법 시행령을 개정하여 호텔업의 한 종류로서 ‘의료관광호텔업’을 신설한다

---

155) 세계 의료관광시장 규모는 2004년 400억불에서 2007년 600억불로 성장하였고, 2015년에는 1,300억불로 약 3.2배 성장할 전망이다(Mckinsey). 또한 세계 의료관광객수는 2005년 1,900만 명에서 2012년 5,370만 명으로 2.8배 성장하였다(RNCOS). 대륙별로 살펴보면 2013년 기준 아시아가 38%, 라틴 아메리카가 25%, 북미 25%, 기타 대륙이 15%를 차지하고 있다(Medical Tourism Association, 2013).

(2014.11.26.).<sup>156)</sup> 관광진흥법 상에 메디텔을 호텔의 한 종류로 포함시킨 것이다. 의료관광호텔은 19m<sup>2</sup> 이상 면적을 가진 객실을 20개 이상 갖춰야하며, 일반 호텔과 달리 취사도구도 갖추 수 있다. 또한 내국인 투숙객의 비중이 40%를 넘지 않도록 하고, 의료관광호텔과 의료기관은 분리되도록 함으로써 의료관광객을 위한 숙박시설이라는 본연의 목적에 부합하여 운영될 수 있도록 하였다. 국내 최초의 의료관광호텔은 2017년 용산에 문을 열 계획이다(연합뉴스, 2015.05.29. “용산역 일대 개발 탄력...34층 의료관광호텔 첫 건립”).

호텔은 마이스(MICE) 산업과도 공생 관계이다. 마이스 산업은 Meeting, Incentive Travel, Convention, Exhibition/Events의 약자로서, 국제회의를 뜻하는 컨벤션이 관광, 전시, 이벤트 등이 결합한 융복합 산업으로 발전하면서 새롭게 생겨난 개념이다. 마이스 산업은 지식 집약적·환경 친화적이면서 동시에 외화획득, 생산 및 고용유발, 도시 및 국가 브랜드 상승 등 경제, 사회, 문화 등 다양한 측면에서 파급효과가 큰 고부가가치 산업으로 부각되고 있다.

세계 마이스 산업 시장은 지속적인 성장 중이며 특히 아시아 지역의 성장세는 매우 두드러진다.<sup>157)</sup> 우리나라의 경우 이명박 정부와 박근혜정부가 신성장동력 산업 중 하나로 ‘융복합 관광’을 선정하면서 마이스 산업에 대한 관심이 높아지기 시작했다. 우리나라 국제회의 건수는 2008년 293건에서 2012년 563건으로 1.9배 증가하였고, 싱가포르, 일본, 미국, 벨기에 이어 세계 5위, 아시아 3위를 차지하고 있다.<sup>158)</sup> 서울시의 경우, 2012년 기준 총 253건의 국제회의를 개최하여, 싱가포르, 브뤼셀, 비엔나, 파리에 이어 전 세계 도시 중 5위를 차지할 만큼 세계적인 마이스 도시로서 위상을 확보하고 있다

---

156) 국내 몇몇 특급호텔에서는 이미 2000년대 중반부터 호텔 내에 자체적으로 병원 시설을 도입·운영하고 있었다. 그러나 당시 호텔에서 제공하는 진료는 주로 성형, 치과, 피부과 등 미용 위주였으며, 숙박이나 관광과 연계성이 높지 않았다. 또한 관광진흥법상 병원시설은 호텔 내 부대시설로 설치할 수 없도록 규정되어 있었기 때문에 호텔 내 병원은 임대 형태로 입점하고 있는 것으로 엄격한 의미의 메디텔은 아니었다.

157) 2012년~2015년 세계 마이스 성장률은 15%였는데 반해, 동기간 아시아 지역 성장률은 140%에 이르렀다(국제협회연합(UIA) 통계).

158) 싱가포르(952건), 일본(731건), 미국(658건), 벨기에(597건)(국제협회연합(UIA) 통계)

(2012 국제협회연합(UIA) 통계, 2013). 그러나 서울의 전시·컨벤션센터의 면적은 세계 20위권에 머무르고 있으며, 서울 최대 규모의 전시·컨벤션 시설인 코엑스의 면적은 세계 190위 수준에 불과한 것으로 나타났다. 이에 서울시는 마이스 산업을 도시 경쟁력을 제고하는 도시 전략산업으로 육성하고자 2013년 ‘서울 관광·MICE 육성마스터플랜’, 2015년 ‘서울 MICE산업 육성 기본계획’을 잇달아 발표하면서, 2018년까지 ‘MICE 글로벌 선도 도시’ 서울을 비전으로 마이스 산업 지원에 적극적인 의지를 보이고 있다.<sup>159)</sup>

표 24. ‘서울 MICE산업 육성 기본계획’(2015년) 주요 내용

구분	내용
비전	2018 MICE 글로벌 선도도시 ‘서울’
목표	세계 3대 컨벤션 도시, MICE 관광객 증대, MICE 지출액 증대
5대 정책과제	세계 수준의 MICE 인프라 확충, MICE 잠재수요 발굴 유치 확대, MICE 부가가치 확대, 글로벌 MICE 행사 육성, MICE 생태계 강화
10대 핵심사업	컨벤션 시설 확충, 선제적 MICE 유치 지원 시스템 구축, 유니크 메뉴 발굴 및 활용지원, MICE 특화 관광상품 개발, MICE 참가자 전용 관광·교통카드 도입, 서울 대표 MICE 육성, 국내 MICE 행사 국제화 추진, 인력 양성 및 고용촉진, MICE 인식 제고, MICE 추진조직 강화

호텔은 마이스 산업의 핵심 인프라 중 하나이다. 호텔은 마이스 산업의 개최시설(venue)이자 체류기반시설(accommodation)이며 동시에 관광목적지(destination)로서 기능한다. 특히 연회장을 갖춘 특급 호텔의 경우, 호텔 자체에서 컨벤션 혹은 미팅을 개최하고, 동일 호텔 내에서 숙박하고, 호텔 내부대시설 이용까지 연계되는 경우가 많다. 2012년 기준 서울시 MICE산업

159) 서울 뿐 아니라 마이스 산업에 대한 지자체의 관심은 매우 뜨겁다. 고양시는 2012년 킨텍스를 중심으로 마이스 복합단지를 만들겠다는 ‘경기도 MICE산업 중장기 육성방안’을 발표하였으며(한국컨벤션전시산업연구원, 2012), 부산시는 2015년 3월 백스코를 중심으로 마이스 복합지구를 조성함으로써 세계 10대 마이스 도시로 부상하겠다는 ‘MICE산업 육성계획’을 마련하였다(부산일보, 2015.03.03. “부산시 MICE산업 육성계획 4대전략 11대 과제 확정”). 그 외 경주, 인천, 대구, 대전, 창원 등도 마이스 산업 활성화를 위한 전략 수립에 박차를 가하고 있다(한국관광공사, 2012b).



중 Meeting 분야는 전체 15.9%, Convention 분야는 전체 40.1%가 특급호텔에서 개최되었다. Convention분야의 경우 전문회의시설에 비해서도 개최 건수가 많은 것으로 나타났다. 또한 2012년 한해 마이스 참가자들이 가장 많이 이용한 숙소는 호텔이었다. 외국인 참가자의 84.5%가 호텔을 이용하였으며, 게스트하우스(20.1%)와 콘도(9.2%)보다 호텔을 선호하는 것으로 나타났다. 특히 영국, 독일 등 유럽권 참가자의 호텔 이용률은 타국가 참가자에 비해 매우 높은 것으로 나타났다(한국관광공사, 2013).

표 25. 서울시 Meeting 및 Convention분야 시설 유형별 개최 현황

구분	Meeting 분야		Convention분야	
	개최 건수(건)	비율(%)	개최 건수(건)	비율(%)
전문회의시설	2,313	36.5	235	25.4
준회의시설	605	9.6	145	15.6
중소규모 회의시설	392	6.2	30	3.2
호텔(특1)	522	8.2	278	30.0
호텔(특2)	485	7.7	94	10.1
호텔(1급)	2	0.0	0	0.0
휴양콘도미니엄	0	0.0	0	0.0
기타시설	2,012	31.8	145	15.6
합계	6,331	100.0	927	100.0

자료: 한국관광공사, 2013

표 26. 서울시 Meeting 및 Convention분야 참가자 국가별 숙박시설 유형

구분	호텔 (%)	유스호스텔, 게스트하우스, 여관(%)	콘도, 펜션, 레지던스 (%)	친척 또는 친구집 (%)	기숙사, 연수원 (%)	종교시설 (%)	기타 (%)
영국	94.6	3.2	1.1	1.1	-	-	-
독일	92.9	4.1	1.0	1.0	1.0	-	1.0
오스트레일 리아	89.6	4.8	1.6	2.4	-	0.8	0.8
일본	89.0	5.8	3.9	0.3	1.0	-	-
미국	88.7	1.5	3.1	5.5	0.9	-	0.3
중국	81.5	8.4	6.9	0.9	1.7	0.3	0.3

자료: 한국관광공사, 2013

이러한 분위기에 편승해 서울시내 특급호텔은 마이스 관련 시설 및 서비스 강화를 적극적으로 추진하고 있다. 그랜드 인터컨티넨탈 서울 파르나스는 2013년 2월 리뉴얼을 통해 대규모 회의, 전시, 패션쇼 등이 가능한 행사장을 마련하였고 밀레니엄 서울힐튼도 2014년 기존의 컨벤션 행사장을 개보수하였다. 신라호텔은 2014년 리모델링을 실시하면서 마이스 공간을 야외 수영장까지 확장하였다(헤럴드경제, 2014.04.15. “숙박시설 넘어...호텔, MICE 공간 변신중”). 또한 서울시내 주요 특급호텔의 2015년 경영전략 및 비전을 분석한 결과, 많은 특급 호텔들이 마이스 산업과의 연계성을 강화하겠다고 밝힌 바 있다.

표 27. 2015년 서울시 주요 특급호텔 경영전략 및 비전

호텔명	2015년 경영전략 및 비전
그랜드앰배서더 서울	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 브랜드 아이덴티티 강화</li> <li>· 고급 비즈니스 여행객 및 MICE 시장 특화 (중소규모 연회장 리모델링하여 국제회의, 세미나, 기업회의 등 마이스 시설 확충)</li> </ul>
그랜드 힐튼	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 중국인 타겟 시장 활성화</li> <li>· 컨벤션 및 마이스 산업 세일즈 마케팅</li> </ul>
르네상스 서울	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 급증하는 MICE 시장에 대응</li> </ul>
리츠칼튼 서울	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 중국인 의료관광객을 타겟으로 전문병원, 에이전시 등과 제휴강화</li> </ul>
임페리얼팰리스 서울	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국내외 MICE 비즈니스를 위한 맞춤 서비스</li> <li>· 글로벌 비즈니스 호텔로서 역량 극대화</li> </ul>
JW메리어트 동대문	<ul style="list-style-type: none"> <li>· F&amp;B, 연회, MICE 비즈니스, 웨딩 등 역량 강화</li> </ul>

자료: 호텔&레스토랑, 2015.01. “2015 전국 주요 특급호텔 경영전략 및 비전”을 바탕으로  
연구자 정리

## 제2절. 도시재생 인프라

### 1. 호텔과 도심 활성화

2000년대 중반을 넘어서면서 서울시 호텔은 다시 도심으로 회귀되는 현상을 보이고 있다. 1980년대 이후 강남을 중심으로 확산되던 특급호텔이 하나둘 도심에 모습을 드러내기 시작하였으며, 2012년부터는 밀집의 정도가 보다 강력해진다. 특1급의 경우, 1983년 힐튼호텔(중구 남대문로) 이후 20년만인 2013년 JW메리어트 동대문스퀘어서울(종로구 종로6가)이 들어섰다.<sup>160)</sup> 비즈니스 호텔로 구분되는 특2급 호텔과 1급 호텔의 도심 회귀는 더욱 뚜렷하다. 2012년 이후 서울시내에는 특2급 호텔과 1급 호텔을 통틀어 총 19개, 3,005실이 개관하였는데, 이 중 11개, 1,903실이 중구와 종로구에 들어섰다(2015.01. 서울시 등록 호텔업 기준).

표 28. 2001년~2015년 1월 등급별·입지별 신규호텔 현황

구분		2001년~2005년		2006년~2011년		2012년~2015년 1월	
		호텔수 (개)	객실수 (실)	호텔수 (개)	객실수 (실)	호텔수 (개)	객실수 (실)
특1급	도심	0	0	0	0	1	170
	강남	1	185	0	0	0	0
	기타	1	239	1	269	1	434
특2급	도심	0	0	1	295	3	568
	강남	1	128	0	0	1	288
	기타	0	0	3	768	2	436
1급	도심	0	0	2	414	8	1,335
	강남	3	541	2	219	2	123
	기타	0	0	0	0	3	225

자료: 서울시 등록 호텔업 현황(2015. 01 기준)

160) 옛 동대문고속버스터미널에 들어선 JW메리어트 동대문스퀘어서울은 동대문종합시장과 동대문쇼핑타운 등을 운영하는 동승그룹의 소유로 종로구에 들어선 최초의 특1급 호텔이다.

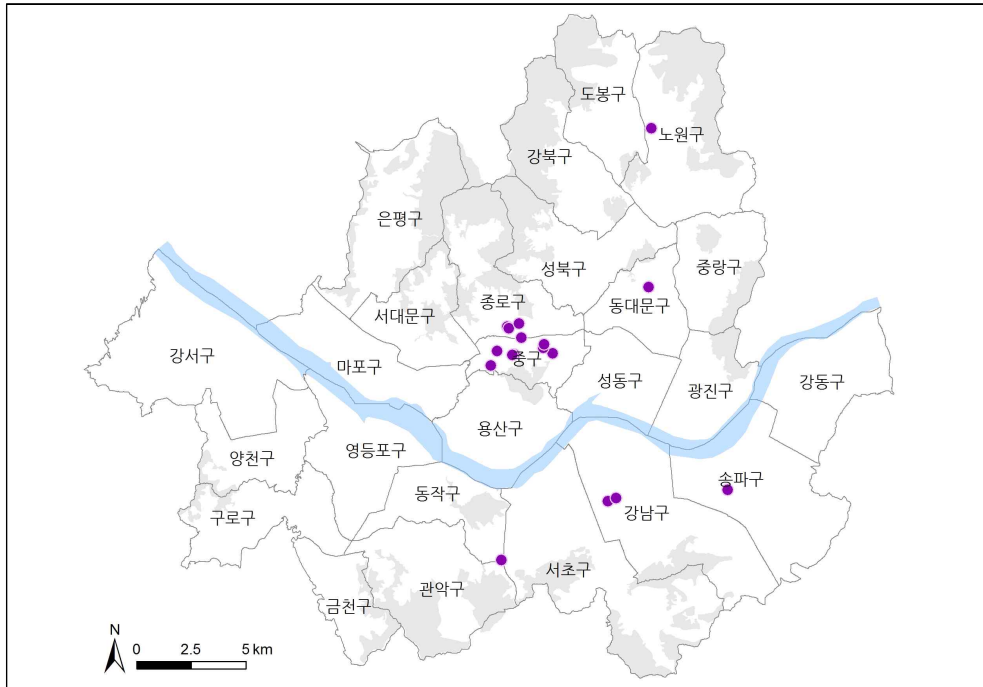


그림 44. 2012년 이후 서울시 특2급 및 1급 신규 개관 호텔 현황  
 자료: 서울시 등록 호텔업 현황(2015.01 기준)

이러한 호텔의 도심회귀는 첫째, 도심 호텔에 대한 관광객 수요를 반영하는 결과이다. 특히 인바운드 관광시장에서 가장 큰 비중을 차지하고 있는 중국인들의 관광행태를 여실히 보여준다. 실제 요우커들이 서울에서 가장 많이 방문하는 관광지는 명동(90.1%), 동대문시장(73.7%), 남산(53.7%), 고궁(45.9%) 등 도심이며(2015, 문화체육관광부), 이들이 선호하는 숙박시설도 도심 일대에 집중되어 있었다. 글로벌 온라인 여행사 익스피디아(Expedia)가 2015년 3월 발표한 “2014년도 중국, 미국인이 가장 많이 이용한 국내 호텔 톱10”에 따르면, 중국 관광객이 가장 많이 이용하는 호텔은 롯데호텔(중구), 호텔 PJ(중구), 스카й파크센트럴 명동(중구), 퍼시픽 호텔(중구), 세종호텔(중구) 등의 순으로 상위 10개 호텔 중 8개가 서울 중구에 위치하였다. 반면 미국인의 경우, 그랜드 인터컨티넨탈 서울 파르나스(강남구), 서초 아르누보 시티(서초구), 인터컨티넨탈서울코엑스(강남구) 등으로 상위 10개 중 6개가

강남지역에 있었다(한국경제, 2015.03.16. “中관광객이 가장 많이 찾는 호텔은 ‘롯데’...미국인은 강남 ‘그랜드인터컨티넨탈’ 선호”).

둘째, 도심부 호텔의 급증은 정부와 서울시가 추진한 숙박시설공급 정책의 결과이기도 하다. 날로 증가하는 관광객과 이에 따른 숙박수요 증대에 대응하여 정부와 서울시가 실시한 숙박시설 공급책의 핵심은 신축 혹은 개축 호텔에 대한 용적률 인센티브 제공이었다. 서울시는 2009년부터 관광호텔에 대한 용적률 완화를 시행하였으며 2012년 관광숙박시설확충에대한 특별법을 제정되면서 보다 강력한 용적률 인센티브 제공이 가능해졌다.

표 29. 관광숙박시설 용적률 완화 범위

용도 지역 용적률	주거지역				상업지역				준공업	자연 녹지
	1종일반	2종일반	3종일반	준주거	중심	일반	근린	유통		
조례상 용적률 (%)	150	200	250	400	1,000	800	600	600	400	50
특별법 (%)	200	250	300	500	1,500	1,300	900	1,100	400	100

신개축 호텔에 대한 용적률 인센티브의 효과는 즉각적으로 나타났다. 서울시가 공식적으로 발표한 자료에 따르면, 2012년 7월 특별법이 제정된 직후인 2012년 10월부터 2014년 9월까지 서울시내에는 신축과 리모델링을 포함하여 총 54개 호텔이 용적률 인센티브를 제공 받은 것으로 나타났다. 객실 규모로는 총 1만 656실에 이르는 것으로, 2012년 당시 서울시내 전체 호텔 객실 2만 8,917실의 약 40%에 해당하는 높은 수치이다(서울시 자료, “서울시, 용적률 인센티브로 2년간 54개 호텔 확충”).

표 30. 서울시 관광숙박시설 용적률 완화 현황

구분	합계	2012년 10월~12월	2013년	2014년 1월~9월
호텔수(개)	54	8	34	12
객실수(실)	10,656	1,335	6,384	2,937

주목할 것은 이와 같은 용적률 인센티브가 도심 호텔 건립에 매력적인 요소로 작용했다는 것이다. 도심은 호텔 건설을 위한 대규모 부지가 부족할 뿐 아니라 각종 도식계획 규제로 신규 관광호텔 건립이 거의 불가능하였다. 이런 상황에서 용적률 완화 인센티브는 도심 중소규모 호텔 건설을 촉진하는 계기가 되었던 것이다.

또한 서울시는 강남 지역에 비해 도심지역 호텔 건설에 보다 호의적인 태도를 보인 것도 사실이다. 호텔 용적률 인센티브 관련 도시계획위원회 회의록을 살펴보면, 강남 보다 도심 호텔 공급에 역점을 두고 있음을 발견할 수 있다. 일례로, 중구 북창동에 위치한 호텔에 대해서는 “외국에서 오는 관광객이 가장 선호하는 지역”이라는 이유에서 신규 호텔 건설이 가결되며(2012년 제12차 건축도시공동위원회), 위원회가 “도심지역 숙박시설에 대해 관대”한 입장을 취하고 있음을 인정하기도 한다(2013.03.20. 서소문구역 제 8-2지구). 반면, 강남 일대에 위치한 호텔의 용적률 완화 신청 안에 대해서는 관광객 실수요가 아닌 유흥, 위락에 가까운 것으로 파악하고 부결하는 사례가 있었다(2012.02.01. 제2차 도시계획위원회; 2012.05.23. 제10차 도시계획위원회).

향후 도심 호텔 건설은 더욱 활발해질 것으로 예측되고 있다. 2015년 만료 예정이었던 관광숙박시설확충을위한특별법이 2016년까지 1년 더 연장되었을 뿐 아니라 2015년 12월 관광진흥법이 개정되어 호텔 입지규제가 완화되었기 때문이다. 이전에는 학교 주변 50m 이내 절대정화구역에는 숙박시설이 절대 들어설 수 없으며, 50-200m 사이 상대정화구역에는 학교정화위원회의 심의를 거쳐야만 건립할 수 있었으나, 법안이 개정되면서 학교로부터

75m이상만 떨어져있으면 별도 심의 없이 호텔 건립이 가능해진 것이다. 이와 같은 규제완화는 호텔 건설 부지를 확보하기 어려운데다가 학교가 밀집하고 있어 호텔 건립이 쉽지 않았던 도심 지역의 호텔 공급을 견인할 것으로 기대된다(매일경제, 2015.12.02. “관광진흥법 통과땀 유커 특수 ‘날개’달고 경제활력”; 한국경제, 2015.12.03. “5개 쟁점 법안 통과”).

## 2. 호텔과 부도심 재개발

2000년대 이후 중소규모 비즈니스 호텔이 도심을 중심으로 확산되었다면, 특1급의 대형 호텔은 부도심 지역에 복합용도개발(MXD: Mixed-Use Development)의 형태로 들어서는 경향을 보이고 있다. 복합용도개발은 동일 건물 내지 단지에 주거, 상업, 업무, 문화, 레저 등 상이한 용도를 체계적이고 유기적으로 결합시켜 개발함으로써 토지이용의 효율성을 극대화하는 것을 말한다(정창무, 2008). 호텔이 오피스, 백화점, 할인점, 서점, 패션몰, 멀티플렉스 등과 함께 복합용도개발의 핵심 앵커 테넌트(anchor tenant) 중 하나로 부상하고 있는 것이다.<sup>161)</sup>

일반적으로 호텔은 복합용도개발(MXD)에 있어서 전체 프로젝트 이미지를 고급화할 뿐 아니라 일정 정도 이상의 고정 수익을 창출함으로써 경영안정화에 기여하기도 한다. 무엇보다 호텔은 24시간 운영된다는 점에서 복합단지 내 야간 유동인구를 상시 확보할 수 있으며, 쇼핑몰, 백화점, 극장 등 여타의 상업용도와 연계되면서 일종의 샤워효과를 기대할 수도 있다. 곧 호텔은 숙박, 쇼핑, 여가, 문화체험 등이 원스톱(one-stop)으로 일어나는 몰링(malling)의 중추 시설이라고 할 수 있다.

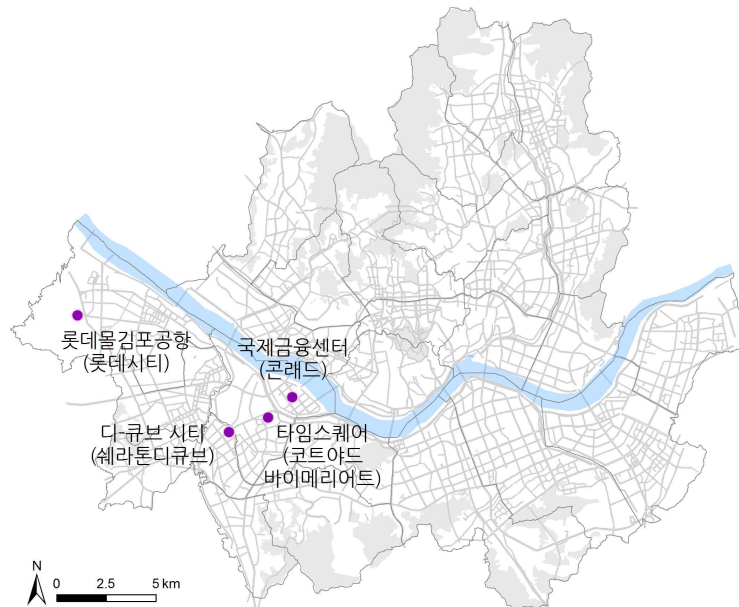
---

161) 우리나라 복합용도개발(MXD)의 시초는 1967년 준공된 낙원상가와 세운상가라고 할 수 있다. 1980년대 후반부터는 복합용도개발은 건물 단위를 넘어 단지 차원의 입체·복합 공간개발 형태로 발전하였고 잠실의 롯데월드와 삼성동 무역센터 단지가 이러한 복합단지개발의 효시라고 할 수 있다(정창무, 2008).

2001년부터 2015년 1월 현재까지 서울시내에는 총 16개, 3,780실의 특급 호텔이 들어섰는데 이 중 4개 호텔, 1,183실이 복합용도개발 프로젝트의 앵커 테넌트로서 자리하였다. 타임스퀘어 내 코트야드바이메리어트(영등포구, 2009년), 디-큐브 시티 내 웨라톤디큐브(구로구, 2011년), 롯데몰김포공항 내 롯데시티(강서구, 2011년), 국제금융센터(IFC) 내 콘래드(영등포구, 2012년)가 그것들이다. 이 중 웨라톤디큐브와 콘래드는 특1급호텔로, 코트야드바이메리어트와 롯데시티는 특2급호텔로 운영되고 있다.

표 31. 복합개발단지 내 입점한 호텔

복합개발단지명	위치	호텔명	개관년도	객실수
타임스퀘어 (Time Square)	영등포구	코트야드바이메리어트	2009년	283실
디-큐브 시티 (D-Cube City)	구로구	웨라톤디큐브	2011년	269실
롯데몰김포공항	강서구	롯데시티	2011년	197실
국제금융센터 (IFC)	영등포구	콘래드	2012년	434실





호텔을 포함하고 있는 복합용도개발은 모두 영등포구, 구로구, 강서구 일대의 서남권에서 이루어졌다. 롯데몰김포공항과 국제금융센터(IFC)는 공공 소유 토지에 대규모 복합개발이 추진된 경우이다. 김포공항 내 롯데몰김포공항은 한국공항공사가 토지를 소유하고 롯데자산개발이 민간투자사업자로 참여하여 4년여의 건설기간을 거쳐 2011년 완공되었다. 여의도의 국제금융센터(IFC)의 경우, 서울시가 여의도를 동북아 금융허브로 육성하기 위하여 중소기업전시장으로 사용되던 시유지를 개발한 것이다. 미국의 금융그룹 AIG가 개발 및 투자를 맡았으며, 3개의 오피스동과 1개의 호텔동, 그리고 쇼핑몰로 구성되어있다.

표 32. 서남권 복합용도개발(MXD) 현황

복합개발단지명	토지소유자/시행사	공가기간	대상지 특성	용도 구성
타임스퀘어 (Time Square)	(주)경방	2006년 ~2009년	공장이전적지	쇼핑몰, 업무시설, 백화점, 영화관, 웨딩홀, 전시실, 호텔
디-큐브 시티 (D-Cube City)	대성산업(주)	2007년 ~2011년	공장이전적지	아파트, 백화점, 아트센터, 오피스, 근린시설, 호텔
롯데몰김포공항	한국공항공사/ 롯데자산개발	2007년 ~2011년	공공	쇼핑몰, 백화점, 영화관, 푸드, 문화공간, 호텔
국제금융센터 (IFC)	서울시/AIG	2006년 ~2012년	공공	오피스(금융사 및 지원기관), 쇼핑몰, 기타 편의시설, 호텔

자료: 경방, 2009; 매경 이코노미, 2011.9.10.; 롯데몰김포공항 홈페이지

타임스퀘어와 디-큐브 시티는 준공업 지역 내 공장이전 적지가 대규모 복합용도단지로 재개발된 것인데, 이는 서울시의 서남권 부도심 육성 정책과 밀접히 관련된다. 구로구, 영등포구 일대는 대부분 준공업 지역으로 1980년대 이후 산업구조가 변화하면서 급격한 쇠퇴를 겪기 시작하였다.<sup>162)</sup> 1960년

162) 2009년 기준 서울시 준공업 지역 총면적은 27.71km<sup>2</sup>(서울시 전체 면적의 약 4.6%)인데,

대~70년대 경제 도약기 국가 경제성장에 중추적 역할을 수행했던 제조업 공장들은 지가나 인건비 등 생산비용이 저렴한 지방이나 해외로 하나 둘 이전하였고 남아있는 공장들은 저이용 되거나 방치 되었다. 공장 이전지에는 아파트가 들어서면서 주거와 공장이 혼재되었고, 잔존하고 있는 공장들은 노후화되면서 지역이미지 또한 저하되어갔다(서울특별시, 1997<sup>7</sup>; 서울특별시, 2009).

서울시가 이러한 서남권 쇠퇴와 비효율적 토지이용에 도시계획적 대응을 시작한 것은 1990년대 후반이다. 서울시는 1997년 수립한 ‘2011 도시기본계획’에서 영등포를 용산, 왕십리·청량리, 영등과 함께 4부도심 중 하나로 지정하고 같은 해 ‘영등포지역 부도심권 정비기본계획’을 수립하여 영등포 부도심 개발을 구체화하였다. 곧 영등포 부도심 기본계획의 목적은 낙후한 영등포 일대에 체계적인 정비 지침을 제시하고 계획적인 개발을 유도함으로써, 지역 자족성을 확보하고 부도심으로서 위상을 강화하는 것이었다(서울특별시, 1997:3).

이를 위해 영등포는 더 이상 공업이 아닌 국제정보, 업무, 유통, 문화 등 보다 다양한 도시기능이 육성되어야 할 필요성이 대두되었고, 중점지구 개발과 민간 개발이 적극적으로 유도되었다(서울특별시, 1997:7). 특히 한국타이어, 제일제당, 대한중기, 경성방직, 대성연탄 등 대규모 공장 부지는 민간자본을 활용하여 중심지 형성에 필요한 도시기능을 전략적으로 유치할 수 있는 개발 가능지였다(서울특별시, 1997:134-136).

당시 면방직 생산 업체였던 경방<sup>163</sup>은 국내 섬유산업이 위축하면서 사업 영역의 확대와 다각화를 모색하고 있었다(경방, 2009). 이러한 기업 내부의 움직임과 서울시의 서남권 부도심 육성 의지가 맞물려 경방 공장 부지는 2002년 ‘영등포 부도심권 지구단위계획’에서 ‘특별계획구역 I’으로 지정되었고 그것의 용도는 “부도심 중심핵 기능 육성을 위해 상업업무복합용도”로

---

7개 자치구(영등포, 강서, 구로, 금천, 성동, 도봉, 양천)에 걸쳐 분포하고 있다. 이중 영등포구(9.10km<sup>2</sup>), 구로구(6.52km<sup>2</sup>)의 준공업 지역이 밀집되어 있다(서울특별시, 2009).

163) 원래 ‘경성방직’이었으나 1970년부터 ‘경방’으로 상호를 변경하여 사용하고 있다.

결정된다. 그리고 이때 권장용도로 지정된 것이 문화 및 집회시설, 판매시설, 업무시설, 그리고 숙박시설 중 관광호텔이었다(영등포구, 2002).<sup>164)</sup> 경방은 1923년부터 가동하던 영등포 공장을 2003년 중단시키고, 2006년부터 3여년의 공사를 거쳐 2009년 신세계백화점, 이마트, 코트야드바이메리어트, 멀티플렉스 등을 갖춘 복합쇼핑몰 타임스퀘어를 오픈하였다.

2011년 구로구 대성연탄 공장 부지에 들어선 복합개발단지 디-큐브 시티도 이와 같은 맥락에서 해석될 수 있다. 대성연탄 공장 부지는 영등포 부도심권 정비기본계획을 근거로 수립된 1999년 ‘구로역 및 신도림역세권 지구단위계획’에서 ‘신도림역주변 특별계획구역 II블럭’으로 지정된다(서울시 고시 제226호). 그리고 지정 건축물 용도로 문화예술복지시설(문화 및 복지시설), 권장용도로 호텔과 컨벤션이 결정되었다. 과거 연탄 생산 및 제조를 넘어 유통업 진출을 추진하고 있던 대성산업은 1970년부터 가동하던 대성연탄 구로 공장을 2002년 폐쇄하고 디-큐브 백화점, 웨라톤서울디큐브, 아트센터, 아파트, 오피스 등으로 구성된 디-큐브 시티를 2011년 개관한다(매경 이코노미, 2011.09.10.).<sup>165)</sup>

두 특별계획구역은 모두 ‘호텔’을 권장용도로 지정하고 있었다. 이는 호텔이 문화시설, 컨벤션, 백화점 등과 함께 지역 중심성을 강화하는 용도 중 하나였음을 의미한다. 실제 디-큐브 시티의 경우, 세부개발계획 수립과정에서 서울시는 “부도심 이상에 적합한 시설인 호텔, 컨벤션, 상업, 업무가 과반 이상”이 되도록 하였다. 과도한 주거 기능 도입을 방지하고 부도심에 적합한 고차 서비스 기능을 담당하는 용도를 적극적으로 유치함으로써 상위계획의 취지에 부합하고자 했던 것이다(2005.11.24. 제18차 서울시도시계획위원회 회의록).

164) 지구단위계획구역 내 ‘특별계획구역’은 현상설계 등에 의해 창의적 개발안을 받아들이길 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 시간이 걸릴 것으로 예상될 때 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다. 일반적으로 개발과급 영향이 큰 대규모 나대지, 이전 적지, 전략적 요충지 등이 대상이 된다.

165) 대성산업은 지속적인 자금난으로 지난 2013년 디큐브 오피스와 웨라톤 서울 디큐브 시티 호텔을, 2015년에는 디큐브 백화점까지 JR투자운용에 매각하였다.

서남권 공장 이전 적지에 대규모 복합용도개발(MXD)로 들어선 특급 호텔이 영등포 부도심 기능을 강화하는 임무가 주어졌다면, 동남권의 공공기관 이전 적지 재개발에 있어서도 호텔의 역할이 기대되고 있다. 서울시가 2018년 ‘세계 3대 컨벤션 도시’로 도약하기 위한 마이스 인프라로서 삼성동 코엑스 일대를 적극 육성 중이기 때문이다. 이 지역은 이미 대형 컨벤션 센터, 특급호텔, 무역센터, 도심공항터미널 등 국제 비즈니스 관련 기반시설들을 구축하고 있을 뿐 아니라 한국전력(79,342㎡), 서울의료원(31,657㎡), 한국감정원(10,988㎡) 등 대규모 이전적지가 발생함에 따라 숙박, 관광, 인쇄, 쇼핑, 서비스 등 마이스 연관 산업을 집적시켜 거대한 마이스산업 지구로서 조성 가능하기 때문이다(서울시, 2013).<sup>166)</sup>

2015년 현재 서울시는 동남권 지역 마이스산업 지구 조성을 구체화하는 계획(안)들을 본격적으로 수립하고 있다. 2013년 발표된 ‘2030서울플랜’에서 강남은 ‘국제업무중심지(IBC:International Business Center)’로서 글로벌 업무 및 마이스 산업 기능을 강화함으로써 한양도성, 영등포·여의도와 함께 3대 도심으로 격상되었다(서울특별시, 2014). 2014년에는 코엑스, 한국전력공사, 서울의료원, 한국감정원 부지에 더해 저이용되고 있는 잠실종합운동장까지 포함하여 ‘국제교류복합지구’(약 0.72km<sup>2</sup>)로 지정하여, 2030서울플랜에서 제시된 거시적 정책방향에 대한 세부적 관리방향 및 원칙을 수립하였다. 2015년 발표한 서 최초의 종합적 재생계획인 서울도시재생종합플랜에서 서울시는 총 27개의 ‘서울형 도시재생 선도지역’ 선정하였는데, 이 중 삼성 및 잠실 일대는 ‘저이용·저개발’지역으로 코엑스·잠실~서울역~상암·수색~고양킨텍스를 연결하는 ‘신 마이스 축’으로 지정되었다.<sup>167)</sup>

166) 해외에서도 컨벤션 산업을 숙박, 쇼핑, 음식, 관광, 오락 등과 함께 복합 단지화하는 경향은 대세이다. 싱가포르 Marina Bay Sands Resort, 마카오 Venetian Macao, 홍콩 Convention and Exhibition Centre도 마이스 핵심 시설과 배후시설을 연계하여 개발하고 있다. 실제 마이스 연관 산업의 복합화가 이루어진 지역과 비복합화 지역 간의 참가자 지출 비용 규모는 1.45배 차이가 발생하였다(광주발전연구원, 2014:9).

167) 서울시는 서울도시재생종합플랜에서 4개의 유형을 구분하여 총 27개의 서울형도시재생 선도지역을 선정하였다. ①쇠퇴·낙후 산업지역(3개), ②역사·문화자원특화지역(7개), ③저이용·저개발 중심지역(5개), ④노후주거지(12개)가 그것이다.



그림 45. 국제교류복합지구 구역도

표 33. 영동권 마이스 산업 육성 관련 서울시 계획

발표 시기	계획명	주요 내용
2013년	서울 MICE 육성플랜	· 마이스산업 육성을 위한 중기계획(2014년~2018년) · 동남권역: 2020년까지 전시·컨벤션 인프라 83,000m <sup>2</sup> 추가 확충
2013년	2030서울플랜	· ‘3도심’(강남도심)으로 위계 격상 · 강남: 국제기구 유치 및 마이스 산업 육성 등 국제 비즈니스 기능 담당
2014년	경제비전 2014	· 2030 서울플랜과 연계한 산업·경제 분야 실행계획 · 3대 핵심사업 및 20대 산업거점 계획 : 동남권 글로벌 비즈니스 중심 : 한류·관광 마이스산업 육성
2014년	코엑스-잠실일대 종합발전계획	· 목표: 서울 글로벌 경쟁력 강화의 전략적 거점으로 4개의 핵심산업(국제업무, MICE산업, 스포츠, 엔터테인먼트)이 융합된 ‘국제교류복합지구’ 조성
2015년	서울도시재생 종합플랜	· ‘도시재생선도지역’(저이용·저개발) · 2015년 현재 법정계획인 ‘2025 서울시 도시재생전략계획’ 수립 중
2015년	종합무역센터 주변지구 지구단위계획 결정(변경)	· 종전의 ‘종합무역센터주변지구’에 잠실운동장일대까지 포함하여 ‘국제교류복합지구’로 명칭 변경 · 2015년 현재 지구단위계획 수립 중

### 제3절. 소결

2000년대 서울의 세계화·지방화 시기에 있어 서울의 호텔은 세계도시 인프라이자 도시재생 인프라로서 기능하고 있다. 그리고 이 두 인프라의 기능은 별개가 아니라 서로 밀접하게 결합되어 있다. 2000년대 들어 서울은 명실상부 글로벌 세계관광도시로 부상하였고 관광숙박시설에 대한 수요가 급증하게 된다. 정부와 서울시는 관광시장의 확대와 관광시장의 구조 변화에 대응하여 숙박시설 공급책을 마련하였고 중소규모 비즈니스 호텔이 도심을 중심으로 급격한 성장으로 이어졌다. 인바운드 관광객의 대다수를 차지하는 중국인들이 도심에 위치한 중소규모 호텔을 선호할 뿐 아니라 정부와 서울시의 숙박시설 공급책의 일환이었던 용적률 인센티브는 도심 지역에 보다 매력적인 요소로 작용했기 때문이다. 중소규모 호텔의 도심 밀집은 2015년 12월 관광진흥법 개정으로 입지규제가 완화됨에 따라 향후 한층 가속화될 것으로 예상되며, 이는 도심 활성화를 도모할 것으로 기대된다.

중소규모 호텔이 관광객의 숙박 수요와 선호에 대응하면서 도심으로 회귀하고 있는데 반해, 대형 특급호텔들은 쇼핑, 주거, 오피스, 문화시설 등 유관 용도와 결합하거나 국제의료관광, 마이스 산업 등 연관 산업과 융복합하면서 부도심 지역의 재개발을 선도하고 있다. 서남권의 경우, 대규모 공장 이전적지에 들어선 복합용도개발(MXD)의 앵커 테넌트(anchor tenant)로 들어선 특급호텔은 낙후된 지역 이미지를 제고하고 부도심으로서 도시공간구조상의 위상을 높이는 고차서비스 시설로서 기능한다. 동남권의 경우, 공공기관 이전으로 대규모 개발부지가 발생함에 따라 서울시는 호텔, 전시컨벤션, 쇼핑몰, 문화시설 등이 함께 들어서는 마이스 산업 지구로 재개발이 추진 중이다. 근래 특급호텔은 다른 시설, 용도, 산업 등과 적극적으로 연계되면서 이제 호텔은 단일 ‘시설’이 아니라 면적, 지구적 차원에서 하나의 ‘개발단위’로 접근되고 있는 것이다.

## 제7장. 결론

본 연구는 전통적 인프라의 개념을 재고하면서 호텔을 광의의 도시 인프라 가운데 하나로 해석하고자 하였다. 이를 위하여 도시 인프라에 대한 이론의 재정립을 시도한 다음 도시 인프라 차원에서 호텔의 기능과 속성 등을 논의하였다. 그리고 1960년대 이후 2000년대까지 서울시를 대상으로 도시 인프라로서 호텔의 역할을 시기별로 나누어 분석하였다. 이를 통하여 호텔이라는 도시 인프라의 특성과 차별성을 발견하였고 그것에 따른 공간계획적 함의를 제시하고자 하였다.

연구 결과를 요약하면 다음과 같다. 오늘날 사회기반시설 곧, 인프라는 진화를 거듭하고 있으며 그 결과 인프라 개념에 대한 재인식과 재구성이 필요하다. 인프라는 더 이상 공공의 영역만으로 한정되거나, 물리적 실체만을 의미하거나, 경제적 생산활동을 지원하는 역할에 제한되지 않는다. 인프라는 민간 영역에 속하기도 하고 비물리적인 형태를 띠기도 하며, 직접 생산활동이 아닌 노동력 재생산에 기여하는 것까지 포괄한다.

이와 같은 도시 인프라의 전반적 재인식을 통해 호텔을 도시 인프라로서 이해할 수 있는 분석틀을 구축하였다. 호텔의 도시 인프라 기능은 크게 4가지 차원으로 구분되었는데, 경제성장 인프라, 공간생산 인프라, 지배·통치 인프라, 사회·문화 인프라가 바로 그것이다. 물론 이들 네 가지의 기능은 경계가 항상 명확한 것이 아니며, 경우에 따라서는 중복 내지 혼재되거나 특정 기능이 강세 혹은 약세를 보이기도 한다.

1960년대 이후 서울에서 도시 인프라로서 호텔의 기능은 다음과 같이 진화해 왔다. 1960~70년대 고도 경제성장 시기 호텔은 조국 근대화라는 국가적 목표 달성을 위한 경제개발 인프라이자 수도계획 인프라로서 주로 기능하였다. 1960년대 호텔은 정부가 직접 소유·운영하는 경우가 많았다. 경제개발 초기 단계에서 호텔업은 외국인을 상대로 외화획득을 위한 주요 통로 가

운데 하나였다. 1970년대 들어 정부는 국영호텔을 재벌에게 불하하기 시작했고 차관 및 기술 도입, 합작투자 등을 통해 호텔업을 지원하였다. 대기업의 호텔업 진출은 경제성장의 동력으로 재벌을 육성하겠다는 국가전략의 일환이었다.

또한 호텔은 수도 서울의 면모를 일신하는 데 일조하였다. 서울은 한국전쟁에 의해 잿더미가 되었고 산업화 과정에서 급속한 인구팽창을 경험했을 뿐 아니라 남북한 체제경쟁 속의 대한민국 수도이기도 했다. 이런 상황에서 고층 호텔은 서울시 도심 재건의 방편이 되었고 국제적 도시미관을 형성하는데 기여했다. 특히 남산주변에 집중 배치된 고급 호텔은 수도 서울의 ‘정치적 경관’(political landscape)을 구성한 핵심 요소였다.

1980~90년대 호텔은 강남의 탄생을 위한 공간생산 인프라이자 사회문화 인프라였다. 강남 개발 초기인 1980년대 초 ‘영동’ 지역의 호텔은 강북과 접근성이 좋은 위치에 들어서면서 강북으로부터 인구전입의 교두보였을 뿐 아니라 강남개발의 공간적 거점 역할을 수행했다. 한편, 1980년대 말 영동이 ‘강남’으로 변모하는 과정에서 테헤란로와 잠실 일대에 들어선 대규모 호텔들은 개발의 기폭제로서 강남건설을 본격적으로 선도했다. 또한 영동 시대 호텔은 봄 타운의 영동 문화를 적극적으로 수용하고 창출하였으며, 강남 시대에 들어서는 강남 신흥 중상층의 계급형성과 계급 재생산을 위한 사회문화적 매개공간으로 작용하였다.

2000년대 이후 세계화·지방화 시대에 있어서 서울의 호텔은 세계도시 인프라 및 도시재생 인프라로서의 비중을 높이고 있다. 국제관광시장이 대중적으로 확대되고 인바운드 관광객 구조가 변화하면서 중소규모 호텔의 강북 도심 회귀 및 신규 진입이 두드러지고 있으며, 이는 도심 활성화에 기여하고 있다. 대형 특급호텔의 경우, 국제의료, 국제회의, 인센티브 관광, 컨벤션, 전시산업 등과 연계되면서 고부가가치 산업으로 재탄생하거나 쇼핑, 주거, 오피스, 문화시설 등과 결합하면서 복합용도개발(MXD)의 앵커 테넌트(anchor tenant)로서 자리매김하고 있다. 이들은 부도심 지역의 재개발 수단으로 활



용되면서 공간구조상의 위상을 높이고 있다.

이 연구의 결론은 다음과 같다. 첫째, 호텔은 단순한 숙박·관광 공간이 아니라 핵심적 도시 인프라 가운데 하나로 재인식되어야 한다. 호텔의 도시 인프라 기능은 도시 인프라에 대한 이론적 재구성과 1960년대 이후 서울시를 대상으로 한 실증적 분석을 통해 확인되었다. 이는 도시 인프라에 대한 기존의 통념을 재고할 필요성을 제기할 뿐 아니라 호텔의 도시 인프라 기능에 대한 보다 깊이 있는 학술적 및 정책적 관심을 요구한다.

둘째, 1960년대 이후 최근까지 호텔은 양적 증대와 공간적 확산, 그리고 다양한 변신을 통해 서울의 도시계획, 도시경제, 도시문화, 도시계급, 도시경관, 강남북 균형, 수도계획, 세계화 등에 관련하여 중요한 역할을 수행하였다. 물론 호텔이 서울의 성장과 변화 과정 전부를 설명할 수는 없다. 하지만 호텔을 빼놓고서는 1960년대 이후 서울의 도시(계획)사는 미완으로 남아 있을 것이다.

셋째, 서울의 호텔업은 1960년대 초에는 한국적 특수성으로부터 출발하였으나 2000년대에 이르러서는 점차 국제적 보편성에 합류하는 추세이다. 호텔 종류의 다양화 및 세분화, 용도의 융복합화, 글로벌 체인 및 브랜드화 등이 바로 그것이다. 이러한 흐름은 세계화 시대와 더불어 서울시내 호텔의 역할과 위상이 더욱 증대할 것을 예고한다. 신자유주의 무한경쟁 시대, 산업의 융복합 시대, 신유목 사회 혹은 이동의 시대를 맞이하여 호텔은 새로운 도약을 모색할 공간이 높다.

넷째, 도시 인프라로서 호텔은 나름의 차별적 특성을 갖고 있다. 우선 호텔은 운영의 콘텐츠와 프로그램과 같은 소프트웨어가 외관이나 객실, 로비와 같은 하드웨어 못지않게 중요하다는 점에서 다른 도시 인프라와 구분된다. 또한 호텔은 그 자체로서 보다는 주변 환경과의 상호작용이 중요한 도시 인프라이다. 호텔은 위치, 접근성, 주변 건축물 및 토지용도, 인근 주민들의 소득 및 생활수준에 따라 기능과 성격이 결정되는 측면이 강하다. 따라서 물리적 인프라를 넘어 문화 인프라 혹은 사회 인프라로서 호텔이 갖고 있는 특

성은 공간계획에 있어서 각별한 유념을 요구한다.

마지막으로 앞으로 호텔학 혹은 호텔연구는 도시연구 혹은 도시계획학과 결합될 때 시너지 효과를 높일 수 있을 것이다. 이는 도시연구나 도시계획학 분야에서도 마찬가지다. 오늘날 도시 내 호텔의 기능이나 역할을 감안한다면 호텔연구와 도시연구는 이미 많은 공통분모 혹은 접점을 형성하고 있다. 그러나 여전히 이 두 분야는 서로 관심이 거의 없는 편이다. 이에 호텔연구와 도시연구가 서로 본격적으로 결합할 필요성과 가능성을 제안한다.

끝으로 이 연구의 한계 한 가지를 언급하면 다음과 같다. 이는 호텔 관련 자료의 문제이다. 호텔과 관련된 자료는 공개되지 않거나 문서화되지 않는 경우가 많았다. 문서화되어있다 하더라도 공식적으로 취득한 자료와 실제 발생한 사건 혹은 이슈들 간에는 상당부분 차이가 있었다. 이는 우리나라 호텔업이 가지고 있는 정경유착이라는 한국적 특수성과 무관하지 않기 때문인 것으로 보인다. 1990년대 이후 호텔관련 공식 통계가 발표되지만, 호텔 수익 구조, 부대시설 업장별 수입 및 이용객, 고객 관련 정보 등 민감한 사항은 여전히 대외비로 처리되고 있다. 이러한 자료 접근의 제한으로 인해 본 연구는 연구자의 주관적이고 자의적인 해석이 적지 않다. 또한 비슷한 이유로 현상이나 사건들의 인과(因果)나 선후(先後) 관계를 명확하게 파악하기 힘들었던 것도 사실이다.

## 참 고 문 헌

### 국내문헌

- 강남구. 1986. 강남구통계연보. 서울: 강남구.
- 강남구. 1993. 강남구지. 서울: 강남구.
- 강내희, 2004b. “서울의 도시공간과 시간의 켜.” 문화과학 39: 112-129.
- 강내희. 2004a. “강남의 계급과 문화.” 황해문화 42: 62-84.
- 강혁. 2012. “김수근의 자유센터에 대한 비평적 독해.” 건축사연구 2(1): 135-154.
- 경방. 2009. 경방 90년사: 1919-2009. 서울: 경방.
- 경제기획원 기획조정실. 1967. 제1차 경제개발 5개년계획 평가보고서. 서울: 경제기획원.
- 고태규. 2003. 호텔관광실무론. 서울: 영진닷컴.
- 공덕귀. 1984. “기생관광실태 조사보고.” 새가정 332: 97-117.
- 광주발전연구원. 2014. “MICE산업 융복합 메카 도약을 위한 광주시 국제회의복합지구 조성방안.” Focus 광주.
- 교통부. 1961. 한국교통연감. 서울: 교통부.
- 교통부. 1969. 교통통계연보. 서울: 교통부.
- 교통부관광국. 1965. 관광백서. 서울: 교통부관광국.
- 국제관광공사. 1979. 한국관광통계. 서울: 국제관광공사.
- 권일. 1995. 신시가지 개발과 토지이용 변화 과정에 관한 실증적 연구: 서울시 강남 신시가지의 경우. 한양대학교 대학원 박사학위 논문.
- 권창규. 2015. “산업으로서의 관광 속 관광기생의 존재: 1970, 80년대 한국의 섹스관광(‘기생관광’)산업.” 대중서사연구 21(2): 119-147.
- 기로워드, 마크. 2009. 도시와 인간: 중세부터 현대까지 서양도시문화사. 민유기(역). 서울: 책과 함께.

- 김광중·윤일성. 2001. “도시재개발과 20세기 서울의 변모.” 서울 20세기 공간변천사. 서울: 서울시정개발연구원.
- 김대호. 2015. “20세기 남산 회현 자락의 변형, 시각적 지배와 기억의 전쟁.” 도시연구 13: 7-59.
- 김백영. 2013. “4·19와 5·16의 공간사회학: 1950~60년대 서울의 도시공간과 광장정치.” 서강인문논총 38: 85-118.
- 김백영. 2014a. “‘유신’의 동원전략에서 ‘강남화’의 구별짓기 전략으로.” 한국사회학회·서울대 일본연구소 공동주최 가을학술대회 논문집.
- 김백영. 2014b. “철도제국주의와 관광식민주의.” 사회와 역사 102: 195-230.
- 김원모. 1996. “미스 손탁과 손탁호텔.” 향토 서울 56: 175-220.
- 김창석. 2002. “서울시 상류계층(파워엘리트)의 주거지역 분포특성과 형성요인에 관한 연구.” 국토계획 37(5): 65-85.
- 김현숙. 2006. 도시계획. 서울: 광문각.
- 김형국. 2004. “강남의 탄생.” 황해문화 42: 10-24.
- 대외경제정책연구원. 2010. 동남아 전략산업 분석: 의료관광. 서울: 대외경제정책연구원.
- 대한민국정부. 1971. 제3차 경제개발 5개년계획. 서울: 대한민국정부.
- 도미타 쇼지. 2008. 호텔:근대문명의 상징. 유재연(역). 서울: 논형.
- 들뢰즈, 질·가타리, 펠릭스. 2003. 천개의 고원. 김재인(역). 서울: 새물결.
- 롯데그룹. 1985. 롯데잠실개발계획. 서울:롯데그룹.
- 롯데호텔 개관 30년 기념집 편찬위원회. 2009. 롯데호텔 개관 30년 기념집: 글로벌 호텔을 향한 73년의 이야기. 서울: 호텔롯데.
- 마커스, 토마스. 2006. 권력과 건축공간: 근대사회 성립과정에 나타난 건축의 자유와 통제. 유우상(역). 서울: 시공문화사.
- 문화체육관광부. 2012a. 세계 호텔 산업의 동향과 미래연구. 서울: 문화체육관광부.
- 문화체육관광부. 2012b. 호텔산업의 경제효과 분석. 서울: 문화체육관광부.
- 문화체육관광부. 2013. 한국의료관광총람. 서울: 문화체육관광부.

- 박정미. 2014. “발전과 섹스: 한국 정부의 성매매관광정책, 1955~1988년.”  
한국사회학 48(1): 235-264.
- 박해천. 2011. 콘크리트 유토피아. 서울: 자음과 모음.
- 변창흠. 2000. 사회간접자본의 공간적 분포특성 및 지역개발효과에 관한  
연구. 서울대학교 대학원 박사학위 논문.
- 브로델, 페르낭. 1995. 물질문명과 자본주의 I-2: 일상생활의 구조 下.  
주경철(역). 서울: 까치.
- 산업연구원. 2013. 방한 중국인 관광객 증가에 따른 경제적 파급효과. 서울:  
산업연구원.
- 산업연구원. 2014. 중국인 관광객 소비패턴 분석 및 산업연계활용방안. 서울:  
산업연구원.
- 서영애. 2015. 역사도시경관으로서 서울남산: 산, 공원, 도성의 다층적  
관점으로. 서울대학교 대학원 박사학위 논문.
- 서우석. 1993. 중산층 대형교회에 관한 사회학적 탐구. 서울대학교 대학원  
석사학위 논문.
- 서울역사박물관. 2011. 강남 40년: 영동에서 강남으로. 서울: 서울역사박물관.
- 서울연구원. 2012. 1960년대 서울시 확장기 도시계획. 서울: 서울연구원.
- 서울올림픽대회조직위원회. 1989. 제24회 서울올림픽대회 공식보고서. 서울:  
서울올림픽대회조직위원회.
- 서울특별시. 1962. 서울시정 1962. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시. 1965. 시정 10개년 計劃. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시. 1970. 70서울. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시. 1976~1995. 서울통계연보. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시. 1978. 시정 78. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시. 1979. 시정: 아름답고 秩序있고 健康한 서울 79. 서울:  
서울특별시.
- 서울특별시. 1991. 시정의 어제와 오늘. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시. 1997. 영등포지역 부도심권 정비기본계획. 서울: 서울특별시.

- 서울특별시. 2009. 준공업지역 종합발전계획. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시. 2010. 남산이야기. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시·서울대학교 환경대학원 환경계획연구소. 1983. 잠실지구 도시설계. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시·서울대학교 환경대학원 환경계획연구소. 1984. 테헤란로 도시설계. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시·서울대학교 환경대학원 환경계획연구소. 1985. 한국종합무역센터 도시설계. 서울: 서울특별시.
- 서울특별시, 2014. 2030 서울도시기본계획: 2030 서울플랜
- 서울특별시사편찬위원회. 1983. 서울600년사(5권). 서울: 서울특별시.
- 설혜심. 2013. 그랜드 투어: 엘리트 교육의 최종 단계. 서울: 웅진지식하우스.
- 소피텔 앰배서더 서울. 2005. 앰배서더, 그 꿈과 신화의 50년. 서울: 소피텔 앰배서더 서울.
- 손용훈·서영애. 2012. “1917년 경성부 남산공원설계안의 삼림공원 개념에 관한 연구.” 한국전통조경학회 30(4): 23-31.
- 손정목. 2007a. 서울 도시계획 이야기1. 서울: 한울.
- 손정목. 2007b. 서울 도시계획 이야기2. 서울: 한울.
- 손정목. 2007c. 서울 도시계획이야기3. 서울: 한울.
- 손정목. 2007d. 서울 도시계획 이야기5. 서울: 한울.
- 스콧, 제임스. 2010. 국가처럼 보기: 왜 국가는 계획에 실패하는가. 전상인(역). 서울: 에코리브르.
- 시오노 나나미. 2002. 로마인 이야기(6): 파스 로마나. 김석희(역). 서울: 한길사.
- 안창모. 2010. “강남개발과 강북의 탄생과정 고찰.” 서울학연구 41: 63-97.
- 안창모. 2012. “남산이 담고 있는 시대와 경관.” 한국경관학회 추계학술발표대회 자료집.
- 양지청. 1994. 사회간접자본론: 이론과 정책. 서울: 서울프레스.
- 어리, 존. 2012. 사회를 넘어선 사회학. 윤여일(역). 서울: Humanist.

- 어리, 존. 2014. 모빌리티. 강현수·이희상(역). 서울: 아카넷.
- 영등포구. 2002. 영등포지역 부도심권 지구단위계획. 서울: 영등포구.
- 위커힐호텔. 1993. 위커힐30년사. 서울: 위커힐호텔.
- 윤상인. 2012. “호텔과 제국주의: 우리 안의 ‘반도호텔’들에 대해.” 일본비평 6: 196-215.
- 이경택. 2012. 서울의 도시경관 형성과 변화에 관한 동인분석. 고려대학교 지리학과 박사학위 논문.
- 이규목. 2001. “서울 근대도시경관 읽기.” 서울 20세기 공간변천사. 서울시정개발연구원(편). 서울: 서울시정개발연구원.
- 이대근. 1987. “남북 분단과 미군정 경제정책의 성격.” 한국경제론. 박헌채 외(편). 서울: 까치.
- 이병철. 2014. 호암자전: 삼성 창업자 호암 이병철 자서전. 파주: 나남.
- 이순우. 2012. 손탁호텔: 근대서울의 역사문화공간. 서울: 하늘재.
- 이옥희. 2006. “서울 강남의 데이터베이스 구축과 지역 특성: 서울 강남지역 개발과정의 특성과 문제점.” 한국도시지리학회지 9(1): 15-32.
- 이정학. 2002. 호텔경영의 이해. 서울: 기문사.
- 인태정. 2007. 관광의 사회학. 파주: 한울.
- 인태정·양위주. 2006. “세계체계이론을 통한 한국 근대 국민관광의 형성과정에 관한 연구: 1961~1979시기의 국가정책을 중심으로.” 관광·레저연구 18(4): 173-189.
- 임동근. 2009. “푸코의 통치성 논의가 도시연구에 주는 함의.” 서울시립대 도시인문연구소 발표논문.
- 임동근·김종배. 2015. 메트로폴리스 서울의 탄생. 서울: 반비.
- 장규식. 2003. “거대도시 ‘서울공화국’의 명암.” 역사비평 65: 75-95.
- 장상환. 2008. “박정희 정권 조국근대화론의 공과.” 내일을 여는 역사 34: 31-47.
- 전규찬. 2010. “지하철이라는 현대적 대중교통의 탄생.” 언론과사회 18(1): 153-188.

- 전상인. 2007. “계획이론의 탈근대적 전환에 대한 비판적 성찰.” 국토계획 42(6): 7-24.
- 전상인. 2009. 아파트에 미치다. 서울: 이숲.
- 전상인·김미영·조은희. 2015. “국가권력과 공간: 북한의 수도계획.” 국토계획 50(1).
- 정규엽. 2011. “호텔업의 역사.” 관광학연구 35(10): 385-401.
- 정상만. 2013. 비즈니스 호텔 크리에이터. 서울: 지식인.
- 정상만. 2015. 행복한 여행 잘되는 호텔. 서울: 대왕사.
- 정창무. 2008. “낙후지역 재생을 위한 입체복합공간 개발.” 대한건축학회지 52(7): 44-47.
- 조명래. 2004. “신상류층의 방주(方舟)로서의 강남.” 황해문화 42: 25-40.
- 주식회사 호텔롯데. 1990. 롯데월드 건설지. 서울: 주식회사 호텔롯데.
- 줄레조, 발레리 외. 2007. 도시의 창: 고급 호텔. 양지은(역). 서울: 후마니타스.
- 최강민. 2009. “조국 근대화와 스펙터클이 지배한 1960년대의 서울풍경: 1960년대 소설을 중심으로.” 어문론집 40: 317-342.
- 최상철. 2001. “현대 서울 도시계획의 변화: 1950~2000.” 서울 20세기 공간변천사. 서울시정개발연구원(편). 서울: 서울시정개발연구원.
- 테라다 나오코. 2013. 호텔 브랜드 이야기. 정희봉(역). 서울: 이숲.
- 파르나스호텔. 2011. 파르나스호텔 25년사: 1985~2010. 서울: 파르나스호텔.
- 푸코, 미셸. 1994. 감시와 처벌. 오생근(역). 서울: 나남.
- 푸코, 미셸. 2011. 안전, 영토, 인구: 콜레주드프랑스 강의 1977~78. 심세광·전혜리·조성은(역). 서울: 난장.
- 하비, 데이비드. 1994. 포스트모더니티의 조건. 구동화·박영민(역). 서울: 한울.
- 하비, 데이비드. 2005. 모더니티의 수도 파리. 김병화(역). 서울: 생각의 나무.
- 한국경제연구원. 2015. 중국관광객 유치 활성화를 위한 대응과제. 서울: 한국경제연구원.



- 한국골프협회. 1985. 한국 골프사: 1900~1984. 서울: 한국골프협회.
- 한국관광개발연구원. 1990. 한국관광연감. 서울: 한국관광개발연구원.
- 한국관광공사. 2011. MICE 산업통계조사연구. 서울: 한국관광공사.
- 한국관광공사. 2012a. 한국관광공사 50년사: 이야기. 서울: 한국관광공사.
- 한국관광공사. 2012b. 지역MICE산업 활성화 방안에 관한 연구. 서울: 한국관광공사.
- 한국관광공사. 2013. 2012년 MICE산업통계 조사 연구. 서울: 한국관광공사.
- 한국관광협회. 1975. 한국 관광의 오늘과 내일. 서울: 한국관광협회.
- 한국관광호텔업협회. 2014. 2013호텔업운영현황. 서울: 한국관광호텔업협회.
- 한국문화관광연구원. 2002. 관광숙박시설지원등에관한특별법 효과분석. 서울: 한국문화관광연구원.
- 한국여행신문사. 1999. 한국관광 50년 비사. 서울: 한국여행신문사.
- 한국은행. 2011. 산업연관표. 서울: 한국은행.
- 함인희·이동원·박선웅. 2001. 중산층의 정체성과 소비문화. 서울: 집문당.
- 허윤주. 2011. 테헤란로 도시개발과정의 특성과 도시계획적 함의. 서울시립대학교 대학원 박사학위논문.
- 호텔신라. 1985. 호텔신라20년사. 서울: 호텔신라.
- 홀, 에드워드. 2002. 숨겨진 차원. 최효선(역). 서울: 한길사.
- A. H. 새비지-랜도어. 1999. 고요한 아침의 나라 조선. 신복룡·장우영(역). 서울: 집문당.
- H. G. 아펜젤러. 1988. 자유와 빛을 주소서. 노종해(역). 서울: 대한기독교서회.
- SK. 2013. 변화와 혁신으로 성장한 60년의 비상: SK 60년사: 1953~2013, 서울: SK.

## 국외문헌

- Ahmed, R. & C. Donovan. 1992. Issues of Infrastructural Development: A Synthesis of the Literature. Washington, DC: International Food Policy Research Institute.
- Auge, M. 1995. Non-Places: Introduction to an Anthropology of Supermodernity. London: Verso.
- Barth, K. 1994. Hotel Marketing. Wiesbaden: Gabler Verlag.
- Bégin, S. 2000. "The Geography of a Tourist Business: Hotel Distribution and Urban Development in Xiamen, China." *Tourism Geographies* 2(4): 448-471.
- Bell, D. 2007. "The Hospitable City: Social Relations in Commercial Space." *Progress in Human Geography* 31(1): 7-22.
- Berger, M. W. 2005. "The Rich Man's City: Hotels and Mansions of Gilded Age New York." *Journal of Decorative and Propaganda Arts* 25: 46-71.
- Biehl, D. 1986. The Contribution of Infrastructure to Regional Development. Washington, DC: European Community Information Service.
- Boorstin, D. J. 1965. The Americans: The National Experience. New York: Random House.
- Brucken, C. 1996. "In the Public Eye: Women and the American Luxury Hotel." *Winterthur Portfolio* 31(4): 203-220.
- Bryson, J. R. 2007. "Arts, Dance, Cultural Infrastructure, and City Regeneration." *Norsk Geografisk Tidsskrift-Norwegian Journal of Geography* 61(3): 98-110.
- Buchanan, P. 1988. "What City? A Plea for Place in the Public Realm." *The Architectural Review* 1101: 31-41.

- Carse, A. 2012. "Nature as Infrastructure: Making and Managing the Panama Canal Watershed." *Social Studies of Science* 42(4): 539-563.
- Coaffee, J. 2011. "Urban Regeneration and Renewal." in *Olympic Cities: City Agendas, Planning and the World's Games, 1896~2016*, edited by Gold, J. & M. Gold. New York: Routledge.
- Conzen, M. R. G. 1960. *Alnwick, Northumberland: A Study in Town-Plan Analysis*. London: Institute of British Geographers.
- Dalakoglou, D. 2010. "The Road: An Ethnography of Albanian-Greek Cross-border Motorway." *American Ethnologist* 37(1): 132-149.
- Davidson, L. P. 2005. "Early Twentieth-Century Hotel Architects and the Origins of Standardization." *The Journal of Decorative and Propaganda Arts* 25: 72-103.
- Denby, E. 1998. *Grands Hotels: Reality and Illusion-An Architectural and Social History*. London: Reaktion Books.
- Dolkart, A. S. 2005. "Millionaires' Elysiums: The Luxury Apartment Hotels of Schultze and Weaver." *The Journal of Decorative and Propaganda Arts* 25: 10-45.
- Dunn, E. S. 1980. *The Development of the U. S. Urban System*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Edwards, N. P. 2003. "Infrastructure and Modernity: Force, Time, and Social Organization in the History of Sociotechnical Systems", in *Modernity and Technology*, edited by Misa, T. J., P. Brey & A. Feenberg. Cambridge: The MIT Press.
- Essex, S. & B. Chalkley. 1998. "Olympic Games: Catalyst of Urban Change." *Leisure Studies* 17(3): 187-206.
- Frischmann, B. M. 2012. *Infrastructure: The Social Value of Shared Resources*. New York: Oxford University Press.

- Glaeser, E. L., J. Kolko & A. Saiz. 2000. *Consumer City*. Harvard Institute of Economic Research Working Paper 1901.
- Gordon, D., 2006. "Capital Cities in the Twentieth Century", in *Planning Twentieth Century Capital Cities*, edited by Gordon, D. London: Routledge.
- Graham, S. & S. Marvin. 2001. *Splintering Urbanism: Network Infrastructures, Technological Mobilities and Urban Condition*. London: Routledge.
- Graham, S. 2010. *Disrupted Cities: When Infrastructure Fails*. New York: Routledge.
- Harvey, D. 1978. "The Urban Process Under Capitalism: a Framework for Analysis." *International Journal of Urban and Regional Research* 2: 101-131.
- Herman, R. & J. Ausubel. 1988. "Cities and Infrastructure: Synthesis and Perspectives", in *Their Vital Systems: Infrastructure Past, Present, and Future*, edited by Herman, R. & J. Ausubel. Washington: National Academy Press.
- Hirst, P. & G. Thompson. 1999. *Globalization in Question: The International Economy and The Possibilities of Governance*. Cambridge: Polity Press.
- Humphrey, C. 2005. "Ideology in Infrastructure: Architecture and Soviet Imagination." *Journal of the Royal Anthropological Institute* 11(1): 39-58.
- Kasarda, J. 2013. "Airport Cities: The Evolution." *Airport World*, April-May 2013.
- Katz, M. 1999. "The Hotel Kracauer." *Differences: a Journal of Feminist Cultural Studies* 11: 134-152.
- Kay, J. H. 1998. *Asphalt Nation: How the Automobile Took Over*

- America and How We Can Take It Back. Berkeley: University of California Press.
- Konvitz, J. 1985. *The Urban Millennium: The City-Building Process From the Early Middle Ages to the Present*. Carbondale: Southern Illinois University Press.
- Kostof, S. 1992. *The City Assembled: The Elements of Urban Form Through History*. London: Thames & Huds.
- Larkin, B. 2013. "The Politics and Poetics of Infrastructure." *The Annual Review of Anthropology* 42: 327-343.
- Lashley, C. 2000. "Towards a Theoretical Understandings." in *In Search of Hospitality: Theoretical Perspectives and Debates*, edited by Lashley, C. and A. Morrison. Oxford: Butterworth-Heinemann.
- Latham, A. 2003. "Urbanity, Lifestyle and Making Sense of the New Urban Cultural Economy: Notes from Auckland New Zealand." *Urban Studies* 40 1699-1724.
- Lett, D. P. 1998. *In Pursuit of Status: The Making of South Korea's 'New' Urban Middle Class*, Cambridge: Harvard University Press.
- Lewis, R. C. & R. E. Chambers. 1989. *Marketing Leadership in Hospitality*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Loi, K-I. & Kim, W-G. 2010. "Macao's Casino Industry: Reinventing Las Vegas in Asia." *Cornell Hospitality Quarterly* 51(2): 268-283.
- McNeill, D. 2008. "The Hotel and the City." *Human Geography* 32(3): 383-398.
- McNeill, D. 2009. "The Airport Hotel as Business Space." *Human Geography* 91(3): 219-228.
- Meldik, S. 2003. *Dictionary of Travel, Tourism and Hospitality*. Oxford: Butterworth-Heinemann.
- Mitchell, W. 1999. *E-topia: Urban Life, Jim, But Not as We Know It*.

- Cambridge: MIT Press.
- Medical Tourism Association. 2013. MTA Medical Tourism Survey. Washington: Medical Tourism Association.
- Mumford, L. 1961. *The City in History: Its Origins, Its Transformations, and Its Prospects*, New York: Harcourt, Brace & World.
- Musgrave R. A. and P. B. Musgrave. 1984. *Public Finance in Theory and Practice*. New York: McGraw Hill.
- Nye, D. E. 1997. *Narratives and Spaces: Technology and the Construction of American Culture*. New York: Columbia University Press.
- Oppermann, M., K. Din & S. Z. Amri. 1996. "Urban Hotel Location and Evolution in a Developing Country: the Case of Kuala Lumpur, Malaysia." *Tourism Recreation Research* 21(1): 55-63.
- Perry, D. C. 1995. "Building the Public City: An Introduction." in *Building the Public City: The Politics, Governance and Finance of Public Infrastructure*, edited by Perry, D. C. London: Sage Publications.
- Pevsner, N. 1976. *A History of Building Types*. Princeton: Princeton University Press.
- Pred, A. R. 1966. *The Spatial Dynamics of U. S. Urban-Industrial Growth 1880-1914*. Cambridge: MIT Press.
- Rivers, M. J., R. S. Tosh & M. Alaoui. 1991. "Frequent-stayer Programs: The Demographic, Behavioural, and Attitudinal Characteristic of Hotel Steady Sleepers." *Journal of Travel Research* 30(2): 41-45.
- Samuelson, P. A. 1954. "The Transfer Problem and Transport Coasts." *The Economic Journal* 64: 939-941.
- Sandoval-Strausz, A. K. 1999. "Why the Hotel? Liberal visions, merchant capital, public space, and the creation of an American institution." *Business and Economic History* 28(2): 255-265.
- Sandoval-Strausz, A. K. 2008. *Hotel: An American History*. New Haven:

- Yale University Press.
- Schivelbusch, W. 1986. *The Railway Journey: The Industrialization of Time and Space*. Berkeley: University of California Press.
- Seeley, B. 1993. The Saga of American Infrastructure: A Republic Boud Together. *Wilson Quarterly* 17(1): 21-39.
- Sennett, R. 1994. *Flesh and Stone: The Body and The City in Western Civilization*. New York: W. W. Norton & Company.
- Sherman, R. 2007. *Class Acts: Service and Inequality in Luxury Hotels*. Berkeley: University of California Press.
- Shoval, N. & K. Cohen-Hattal. 2001. "Urban Hotel Development Patterns in the face of Political Shifts." *Annals of Tourism Research* 28(4): 908-925.
- Simone, A. 2004. "People as Infrastructure: Intersecting Fragments in Johannesburg." *Public Culture* 16(3): 407-429.
- Sonne, W. 2003. *Representing the State: Capital City Planning in the Early Twentieth Century*. Munich: Prestel.
- Tarr, J. A. & G. Dupuy. 1988. *Technology and the Rise of the Networked City in Europe and America*. Philadelphia: Temple University Press.
- The Mori Memorial Foundation. 2013. *Global Power City Index*. Tokyo: The Mori Memorial Foundation
- Todorov, V. 1991. "Introduction to the Political Aesthetics of Communism." *Textual Practice* 5(3): 363-382.
- Todorov, V. 1994. *Red Square, Black Square: Organon for Revolutionary Imagination*. Albany: State University.
- Torpey, J. C. 2000. *The Invention of Passport: Surveillance, Citizenship and the State*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Ustasun, A. & I. Gutiérrez. 2006. "Hotel Location in Tourism Cities:

- Madrid 1936–1998.” *Annals of Tourism Research* 33(2): 382–402.
- Vale, L. J. 2006. “The Urban Design of Twentieth Century Capitals”, in *Planning Twentieth Century Capital Cities*, edited by Gordon, D. London: Routledge.
- Wharton, A. J., 2001. *Building the Cold War: Hilton International Hotels and Modern Architecture*, Chicago: University of Chicago Press
- Wheeler, J., Y. Aoyama & B. Warf. 2000. *Cities in the Telecommunications Age*. London: Routledge.
- World Economic Forum(WEF). 2013. *The Travel & Tourism Competitiveness Report*. World Economic Forum(WEF).
- Yang. Y., K. K. F. Wong & T. Wang. 2012. “How Do Hotels Choose their Location? Evidence from Hotels in Beijing.” *International Journal of Hospitality Management* 31(3): 675–685.
- Youngson, A. J. 1967. *Overhead Capital, A Study in Development Economics*. Edinburgh: Edinburgh University Press



## 언론기사

- 경향신문(1955.11.22.), “코리아의 이방지대”
- 경향신문(1957.08.31.), ““엘레베이타’를 타보고 싶어”
- 경향신문(1962.09.04.), “동양 최대 유흥지, ‘워커힐”
- 경향신문(1963.01.12.), “워커힐 공개 오는 31(일)까지”
- 경향신문(1966.08.15.), “서울의 길”
- 경향신문(1970.01.17.), “구정 노린 상품 모두 타”
- 경향신문(1970.02.21.), “초호화판 조선폰텔”
- 경향신문(1971.01.20.), “중국인촌 등 낡은 건물들이 철거되고 이 지역에  
새로운 빌딩群이 들어서”
- 경향신문(1972.10.03.), “서울은 초만원”
- 경향신문(1975.11.20.), “신축 호화호텔 공사 중단 사태”
- 경향신문(1976.02.21.), “강남은 복덕방천국”
- 경향신문(1976.12.03.), “상권전국시대: 호텔街”
- 경향신문(1978.04.18.), “하이얏트호텔 문 열어”
- 경향신문(1979.03.10.), “한국관광, 어디까지 왔나”
- 경향신문(1982.02.11.), “삼정관광호텔은 당신을 아늑하고 쾌적한 꿈과 낭만의  
세계로 초대합니다”
- 경향신문(1982.09.14.), “江南의 宮殿, 서울팔래스호텔에 초대합니다”
- 경향신문(1982.11.16.), “사양길 다방”
- 경향신문(1982.11.20.), “강남 상업지역 확대”
- 경향신문(1982.12.09.), “십자가의 대이동”
- 경향신문(1983.04.01.), “호텔의 대중화”
- 경향신문(1983.04.06.), “부쩍이는 호텔모임”
- 경향신문(1983.04.25.), “말죽거리의 마술사”
- 경향신문(1983.06.09.), “어느 북부인의 하루”
- 경향신문(1984.02.23.), “서울시 확정 남산공원 42만㎡ 더 넓힌다”

경향신문(1988.07.14.), “88特需 조리사 태부족”

경향신문(1994.12.31.), “뉴코아백화점 동관 다양한 스키용품 전시”; 매일경제,  
1995.10.12. “골프연습장 5년새 3.5배 늘었다”

동아일보(1961.03.25.), “등록제 실시 관광사업체들”

동아일보(1962.07.04.), “워커힐(1)”

동아일보(1962.07.05.), “워커힐(2)”

동아일보(1963.04.18.), “빛 좋은 개살구”

동아일보(1964.03.04.), “南山을 아끼자”

동아일보(1964.04.06.), “워커힐 일년 가계부”

동아일보(1968.11.16.), “개운찮은 타워호텔 불하”

동아일보(1970.03.17.), “조선포텔 개관”

동아일보(1970.03.17.), “조선포텔 개관”

동아일보(1970.11.24.), “무교·소공동 재개발계획 확정”

동아일보(1971.12.28.), “대연각 화재 호텔과 찌고 엉터리 준공 필증”

동아일보(1972.10.11.), “한수이북 도심, 특정시설 제한”

동아일보(1973.09.10.), “서울의 얼굴 (15) 南山”

동아일보(1974.08.01.), “중턱까지 치솟는 高層빌딩에 南山공원이 사라져간다”

동아일보(1976.07.16.), “미라마, 신라호텔 공사 중단 1년, 남산이 조경을 해  
쳐”

동아일보(1980.04.05.), “시원하게 트인 서울도심 고층빌딩 북·서쪽 ‘검은  
창’이 겹쳤다”

동아일보(1981.12.17.), “호텔 리버사이드가 인사를 드립니다”

동아일보(1982.02.11.), “통금해제 한 달 새 풍속도”

동아일보(1982.06.30.), “팔래스 호텔 전관 개관, 6/30”

동아일보(1982.10.18.), “꺾일 줄 모르는 술집다방 권리금”

동아일보(1983.05.21.), “남서울호텔 사우나 헬스클럽 탄생!”

동아일보(1990.12.11.), “특소세 부과키로”

동아일보(1993.08.26.), “‘청와대 경호’ 구실 기형건물 양산”

동아일보(1994.08.29.), “정도 600년 서울 재발견 <75> 주거공간(3) 맥 끊긴  
 전통건축...빌딩 붓물”  
 동아일보(1996.11.26.), “리츠칼튼 헬스센터 2,300만원 최고, 서울 헬스클럽회  
 원권 값”  
 동아일보(1997.07.24.), “골프패키지 상품 첫선”; 경향신문, 1998.02.25. “호텔  
 연회장, 문턱 낮아졌다”  
 동아일보(1997.08.16.), “음악연주회, 양식테이블, 양복코디법 매너를 배우자”  
 매일경제(1967.01.27.), “주택난 외면한 호텔건설 외자도입정책 관광사업”  
 매일경제(1968.11.15.~1968.12.14.), “치솟는 眼下無人 (1)~(완)”  
 매일경제(1970.02.21.), “대통령표창 등 상신 외화 많이 번 호텔”  
 매일경제(1971.07.24.), “새 총재의 관광진흥 묘안”  
 매일경제(1971.12.27.), “대연각 화재를 통해 본 고층건물소방의 문제점”  
 매일경제(1973.05.14.), “크게 늘어난 외자도입”  
 매일경제(1978.01.11.), “서울 미라마호텔 31억 원에 팔려”  
 매일경제(1979.05.12.), “롯데호텔 전망대 하루 천여 명 몰려”  
 매일경제(1983.05.20.), “호텔 신증축 주춤”  
 매일경제(1988.05.06.), “호텔업계 人力難 심각”  
 매일경제(1988.08.06.), “6백여 업체 무역센터로 대이동”  
 매일경제(1988.09.17.), “골격 갖추어가는 新오피스타운”  
 매일경제(1989.02.18.), “‘롯데월드 스포츠’ 17일 개관”  
 매일경제(1991.04.26.), “과소비 편승 호텔·백화점 ‘홍청’”  
 매일경제(2015.12.02.), “관광진흥법 통과땀 유커 특수 ‘날개’달고 경제활력”  
 부산일보(2015.03.03.), “부산시 MICE산업 육성계획 4대전략 11대 과제 확정”  
 샘이 깊은 물(1985.01.), “영동의 갈비집”  
 샘이 깊은 물(1989.09.), “큰 ‘롯데월드’와 왜소한 인간”  
 신동아(2006.12.13.), “30년 경력 호텔리어가 털어놓은 서울 특급호텔 野史”  
 여성동아(1990.10.), “일류호텔 호화레저 스포츠시설 누가 이용하나”  
 여성동아(1991.12), “강남, 강북 생활수준 무엇이 어떻게 다른가”

여원(1989.06.), “아직도 그럭저럭 사십니까?”

여원(1998.06.), “하나님의 축복도 강남으로만 내리는가”

월간조선(1983.03.), “아파트는 투기 장터인가”

월간조선(1991.08.), “호텔의 세계”

월간조선(2009.08.), “[대한민국 라이벌 大戰] 롯데호텔과 신라호텔의  
龍虎相搏”

조선일보(1978.12.07.), “「福婦人」論”

조선일보(1984.05.20.), “향락산업 호황 이래도 좋은가”

조선일보(1989.05.30.), “호텔이라는 이율배반”

조선일보(2015.04.27.), “日 관광객 급감하자...특급 호텔들 ‘객실 떨어’요”

중앙일보(1970.06.11.), “태평로2가·소공동 일부 화교상가(華僑商街)를 현대화”

한겨레(1991.10.03.), “골프연습장 45% 강남에 서울지역 모두 1백 개, 올해 3  
곳 늘어”

한국경제(2015.03.16.), “中관광객이 가장 많이 찾는 호텔은 ‘롯데’...미국인은  
강남 ‘그랜드인터컨티넨탈’ 선호”

한국경제(2015.12.03.), “5개 쟁점 법안 통과”

헤럴드경제(2014.04.15.), “숙박시설 넘어...호텔, MICE 공간 변신중”

호텔 & 레스토랑(1995.05.), “서울 특1급 호텔 강점 비교”

호텔 & 레스토랑(1995.09.), “호텔 휘트니스 센터 붐”

호텔 & 레스토랑(1996.07.), “월드컵 계기 대형호텔 신축붐 예상”

호텔 & 레스토랑(1998.09.), “호텔 패키지, 얼마나 실속있나”

환경 & 조경(1987.07.), “라마다르네상스 호텔 조경기본계획”

## 인터넷사이트

e영상 역사관 <http://www.ehistory.go.kr>

MKG Hospitality <http://mkg-hospitality.com>

관광지식정보시스템 <http://www.tour.go.kr>  
국가기록원 <http://www.archives.go.kr>  
국가통계포털 <http://kosis.kr>  
국제협회연합(UIA) <http://www.uia.org>  
네이버 디지털뉴스 아카이브 <http://dna.naver.com>  
대한민국역사박물관 <http://www.much.go.kr>  
문화체육관광부 자료실 <http://www.mcst.go.kr>  
법제처 <http://www.moleg.go.kr>  
서울시 통계자료실 <http://stat.seoul.go.kr>  
세계관광기구(UNTWO) <http://unwto.org>  
웨스틴조선 <http://www.echosunhotel.com>  
한국민족문화대백과 <http://encykorea.aks.ac.kr>

## Abstract

# Hotel as an Urban Infrastructure in Seoul since the 1960's

Kim, Meeyoung

Department of Environmental Planning

Graduate School of Environmental Studies

Seoul National University

Hotel historically possesses high spatial affinity with the cities. Hotel is located in almost all cities, and it becomes the index of economic development of the city or the indicator of globalization. In addition, hotel not only represents the cities it is located in, but also creates image or brand of the relevant nation. In addition to its original function as accommodation, hotel has been gradually deepening its intervention in everyday life of urban citizens by generalizing diverse urban functions and services such as party, entertainment, conference, education, medical treatment, culture and finance.

Considering the intimacy between the city and hotel as described, the necessity and possibility to recognize hotel as a sort of 'urban infrastructure' are raised. In this research, theoretical re-establishment of urban infrastructure was performed, and functions and properties of hotel

on the level of urban infrastructure were discussed based on such re-establishment. By setting hotels located in Seoul from the 1960's to the 2000's as the subjects, functions and roles of hotel as an urban infrastructure were divided per time for analysis. Through such analysis, characteristics and differences of hotel as an urban infrastructure were discovered, and the spatial-planning implication according to such discovery was proposed.

The main findings of the study are as follows. The infrastructure has been making continuous progress, and as a result, the concept of infrastructure must be newly recognized and reorganized. Infrastructure is not limited to the public fields, it is not limited to signifying physical substances, and it is not limited to supporting economic production activities. Infrastructure is contained in the private fields, it is shown in non-physical forms, and it contributes to reproduction of labor instead of direct production activities.

Through a new recognition of the overall urban infrastructure as described, an analytical framework was constructed to provide understanding of hotel as an urban infrastructure. Functions of hotel as an urban infrastructure can largely be divided into the following four levels: infrastructure for economic growth, infrastructure for space production, infrastructure for governmentality, and infrastructure for socioculture. Obviously, the boundary of these four functions is not always clear, and these functions overlap and get mixed from time to time depending on the case.

After the 1960's, functions of the hotels located in Seoul as urban infrastructure made progress as follows. During the rapid economic growth from the 1960's to the 1970's, the hotel mainly functioned as

infrastructure for economic growth and infrastructure for capital planning. In the 1960's, most of the hotels were directly managed by the government, and were promoted as one of the routes for earning foreign currency from the foreigners. In the 1970's, the government started to transfer the government-managed hotels to the great financial conglomerate. By actively supporting the hotel business through offering loans, introducing technology, and approving joint investments, the government used the hotel business as the driving force for the economic growth. In addition, hotel made contributions to appearance renewal of the capital city of Seoul. High-rise hotels became the measure for reconstructing the downtown of Seoul, and they also contributed to creating the political landscape.

During the 1980's~1990's, hotel was infrastructure for space production and infrastructure for socioculture, for 'birth of Gangnam'. As Seoul Olympic was launched in 1988, major hotels constructed in Teheran-ro and Jamsil based on the wave of development of Gangnam triggered the full-scale construction of Gangnam. Hotels not only promoted the development of Teheran-ro which used to be nothing but bare ground, but also contributed to upgrading spatial structure of Jamsil. In addition, Hotel performed as the main base socially and culturally functioning to create the newtown known as Gangnam. Hotels performed as the social-cultural intermediate space for developing new middle class in Gangnam which grew into an economically superior group, and for reproducing classes. Hotels was the space for them to develop cultural capital, and was the main stage to develop and manage social capital.

After 2000's, in the age of globalization·localization, the hotels located in Seoul have been increasing their share as global urban infrastructure and



urban restoration infrastructure. As the global tourism market popularly expanded and the inbound tourist structure changed, small/medium-sized hotels have been returning to or newly entering into Gangbuk, and this phenomenon has been making contributions to the urban activation. Major hotels have either been restructuring the business into a value-added industry by connecting global medical treatment, global conference, incentive tourism, convention and exhibition industries, or becoming the anchor tenant of mixed-use development(MXD) by combining shopping, residence, office and cultural facilities. In addition, these hotels are being used as means of redevelopment in sub-central regions to enhance the status of spatial structure.

The implications arising from these findings are as follows. Initially, instead of recognizing hotel as a simple space for accommodation or tourism, it must be newly recognized as one of the main urban infrastructures. This not only raises the need to reconsider preexisting social conventions on urban infrastructure, but it also requires in-depth scientific and political understanding on the functions of hotel as an urban infrastructure. Secondly, from the 1960's to the present day, hotel has been performing important roles relating to city planning of Seoul, urban economy, urban culture, urban class, urban landscape, balance between Gangnam and Gangbuk, capital planning and globalization through qualitative increase, spatial expansion and diverse transformations.

Thirdly, the hotel business in Seoul started based on the distinct characteristics of Korea in the early 1960's. However, the trend in the 2000's is to gradually meet global universality. Diversification and departmentalization of types of hotel, convergence of use, global franchise and branding signify such trend. Such flow predicts that the role and

status of hotels in Seoul will grow along with the globalization. Fourthly, hotel as an urban infrastructure holds its own differential characteristics. Above all, the software of hotel such as management contents and programs are just as important as the hardware of hotel such as exteriors, rooms and lobbies. Hotel is an urban infrastructure in which an interaction with surrounding environmental conditions must be considered more importantly than hotel itself. Accordingly, the characteristics of hotel performing not only as a physical but also as a cultural/social infrastructure require special considerations in space planning.

Lastly, combining the field of hotel study or hotel research with the field of urban research or urban planning will increase the synergy effect. Considering the functions and roles of hotels within the cities, the fields of hotel research and urban research already share a number of common denominators or contact points. However, these two fields barely are mutually interested in one another. The need and possibility to mutually combine the fields of hotel research and urban research in full-scale are proposed.

**Keywords: Hotel, Urban Infrastructure, Seoul, Urban Planning & Regeneration, The Production of Space**

***Student Number: 2011-30725***